**Выявить в ГК нормы, которые определяют особенности порядка заключения договоров по недвижимости и проанализировать их**

Контрольная работа студентки 3 курса 6 семестра заочного отделения 3 группы Носенко Марины Викторовны

МГСУ, Юридический факультет

Г. Москва

1999 г.

**1. Понятие договора.**

Переход к рыночным отношениям, проведение экономической реформы координально изменяет сферу применения и использование договора, его роль и значение в гражданском обороте.

Любая предпринимательская деятельность связана с использованием договора. Договор так же находит широкое применение в отношениях между гражданами, поэтому рассмотрим выделенные в ГК положения о договоре.

Договором признаётся соглашение двух или нескольких лиц, согласованное волеизъявление субъектов гражданского права, направленное на установление правоотношений. ( Ст.420 ГК РФ)

Под договором понимают совокупность условий, определяющих действие сторон и подписанный его сторонами.

Договор является правомерной сделкой, порождающей обязательства. Граждане и юридические лица свободны в заключение договоров и самостоятельно решают с кем и какие договора им заключать, а так же согласовывать их условия. Договор заключается посредством направления ОФЕРТЫ (предложения заключить договор) одной из сторон и её АКЦЕПТА (принятия предложения другой стороной). ( Ст. 432 ГК РФ)

Договор вступает в законную силу и становиться обязательным для сторон с момента его заключения, срок действия договора устанавливается по соглашению сторон. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение. ( Ст.425 ГК РФ)

Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами, договор, может быть расторгнут или изменён судом по требованию заинтересованной стороны

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются. (Ст.450-453 ГК РФ).

**2. Особенности продажи недвижимости.**

В ст.130 ГК РФ говориться, что к недвижимому имуществу помимо земельных участков относятся также здания, сооружения, нежилые помещения, прочно связанные с ней.

Договор продажи недвижимости является видом купли-продажи, а основным признаком, позволяющим выделить этот вид договора, является его объект – недвижимое имущество.

Ст. 550 ГК РФ. Договор продажи имущества заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Для договора продажи недвижимости соблюдение нотариальной формы не требуется. Начиная с 31 января 1998 г., стороны договора продажи, подписав договор как единый документ, вправе не придавать ему нотариальную форму и напрямую обратиться в орган по регистрации прав на недвижимость, т.е. учреждения юстиции.

Это связано с тем, что ГК (ст. 131) ввёл обязательную государственную регистрацию прихода права собственности на недвижимость, что уже означает достаточный государственный контроль за законностью сделки. Договор купли-продажи недвижимости, считается заключённым с момента его подписания.

Ст. 522 ГК РФ. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования. Речь идёт о той части земельного участка, которая занята недвижимостью, но и необходима для её использования, например: земельный участок прилегающий к крыльцу здания или участок земли необходимый для прохода к зданию.

Ст. 554 ГК РФ. В договоре продажи недвижимости должны быть указаны:

- Данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору;

- Данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке;

- Данные, недвижимости в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, не считается заключенным. Договор продажи должен быть составлен с особой тщательностью, содержать все необходимые характеристики:

- Местонахождение (подробный адрес);

- Категорию земли;

- Цели использования земльного участка;

- Общую площадь;

 При продаже зданий, сооружений и нежилых помещений:

- Местоположение;

- Наименование;

- Назначение;

- Площадь;

- Этажность и другие параметры.

Ст. 555 ГК РФ. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости – договор, о ее продаже считается незаконным.

Ст. 557 ГК РФ. В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о её качестве, применяются правила ст. 475.

В соответствии со ст.475 ГК РФ необходимо различать существенные нарушения требований предусмотренных условиями договора, и в зависимости от вида нарушений покупателю предоставлены различные права.

Но в любом случае покупатель не вправе требовать замены недвижимого имущества, а устанавливается разумный срок для выполнения недостатков по качеству. Договором могут быть предусмотрены любые сроки.

**3. Договор продажи предприятия.**

Институт продажи предприятия по договору как имущественного комплекса является относительно новым по сравнению с ГК 1964г.

Продажа предприятий широко применялась в старой предпринимательской практике – в годы НЭПА. В последние годы, до введения в действие нового ГК РФ, продажа государственных и муниципальных предприятий по договору, использовалась как один из способов приватизации.

Согласно ст. 132 ГК РФ под предприятием как самостоятельным объектом понимается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности и включающий все виды имущества, такие как:

· Земельные участки;

· Здания;

· Сооружения;

· Оборудование;

· Инвентарь;

· Долги,

 а так же:

· Фирменное наименование;

· Товарные знаки;

· Знаки обслуживания.

Ст. 559 ГК РФ. По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс.

Права на фирменное наименование, товарный знак, и другие средства индивидуализации продавца и товара, работ и услуг переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

Ст. 560 ГК РФ. Договор продажи предприятия заключается в письменном виде, путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов, т.е:

1. Счет инвентаризации;

2. Бухгалтерский баланс;

3. Заключение независимого аудита;

4. Перечень всех долгов (обязательств) с указанием размера и сроков их требований.

В отличие от договора продажи недвижимости для договора продажи предприятия установлена не только гос. регистрация перехода прав и имущества, но и гос. регистрация самого ДОГОВОРА, причем договор считается заключенным лишь с момента такой регистрации.

Ст. 561 ГК РФ. Состав и стоимость продаваемого предприятия определяется в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия.

Поскольку предприятие представляет собой сложный объект, для заключения договора необходимо точное определение элементов имущественного комплекса. Без этого предмет договора не может считаться определенным, а сам договор – заключенным. Данная статья, перекликается со ст. 554 ГК РФ. согласно которой договор продажи недвижимости не считается заключенным, если в нем отсутствуют данные, позволяющие установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю.

Также договор не может считаться заключенным, если в нем не определена цена. Цена предприятия определяется сторонами свободно.

Ст. 563 ГК РФ. Поскольку договор продажи предприятия считается заключенным лишь с момента его гос. регистрации, передача предприятия покупателю по передаточному акту может иметь место лишь после того, как договор будет зарегистрирован. Право собственности предприятия переходит к покупателю с момента гос. регистрации этого права. Превращение покупателя предприятия в его собственника проходит три стадии;

1. Государственную регистрацию договора;

2. Передача предприятия;

3. Государственная регистрация права собственности на него.

**4. Форма договора дарения недвижимости.**

Предметом договора дарения могут быть вещи – движимые и недвижимые.

Ст. 574 ГК РФ. Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. ЗАКОН О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ в ст.2 устанавливает, что гос. регистрация является единственным доказательством существования права, и это право может быть оспорено только в судебном порядке.

Применительно к договору дарения недвижимости гос. регистрация должна осуществляться дважды:

1. При заключении договора;

2. При передаче права собственности на недвижимость.

После введения в действие «Закона о регистрации прав на недвижимость» утратило силу правило об обязательном нотариальном удостоверении договора дарения.

**5. Форма договора ренты недвижимости.**

Объектом имущества, которое участвует в отношениях ренты, могут быть, без каких либо ограничений в законе, как движимые, так и недвижимые вещи. В их числе; предприятия, квартира, жилой дом, дача, гараж.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передаёт другой стороне (платильщику ренты) в собственность имущество, а платильщик ренты обязуясь в обмен на полученное имущество периодически выплачивать ренту в виде определенной денежной суммы.

Ст. 584 ГК РФ. Договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит гос. регистрации.

Важные условия договора ренты – это периодичность, размер и обеспечение выплат. При всем разнообразии форм рентных платежей, денежный эквивалент договора обязателен. При несоблюдении этих требований сделка считается ничтожной.

**6. Договор аренды недвижимости.**

Договор аренды широко применяется как в предпринимательской деятельности, так и иных сферах.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставлять арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение или пользование.

Ст.609 ГК РФ. Договор аренды недвижимости, даже если одна из сторон является юридическим лицом, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор предоставляет возможность гражданам (физическим лицам) заключать договора аренды между собой как в письменной, так и в устной форме. Для аренды зданий, сооружений (Ст.651 ГК РФ); предприятий (Ст. 658 ГК РФ) – письменная форма договора является обязательной, независимо от срока их действия.

Договора аренды недвижимого имущества подлежат гос. регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре. Порядок осуществления регистрации определен ЗАКОНОМ О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ.

Договора, предусматривающие возможность последующего выкупа имущества арендодателем, должны заключаться в форме установленной для договора купли-продажи такого имущества. Например: для договоров продажи недвижимости предусмотрена письменная форма, причем в виде одного документа, подписываемого обеими сторонами, с последующей гос. регистрацией (Ст. 550, 551 ГК РФ). Дополнительные требования предъявляются к форме договоров продажи предприятий (Ст. 559 ГК РФ).

Ст. 610 ГК РФ. Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок, определенный в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

 При заключении договора на неопределенный срок каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону – при аренде недвижимого имущества – за три месяца.