

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kurosovaya-rabota/392767>

**Тип работы:** Курсовая работа

**Предмет:** Гражданское право

Введение 3

I.Агентский договор в сфере продажи недвижимости: общая характеристика и правовое регулирование 5

1.1.Понятие и признаки агентского договора в сфере продажи недвижимости 5

1.2.Правовое регулирование агентского договора в сфере продажи недвижимости 7

II.Содержание агентского договора в сфере продажи недвижимости 10

2.1.Права и обязанности агента 10

2.2.Права и обязанности клиента 11

III.Ответственность сторон по агентскому договору в сфере продажи недвижимости 14

3.1.Ответственность агента за невыполнение своих обязанностей 14

3.2.Ответственность клиента за нарушение условий договора 17

3.3.Способы защиты прав клиента в случае ненадлежащего оказания услуг 19

Заключение 22

Список использованной и изученной литературы 24

Введение

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (далее - ГК РФ), под недвижимым имуществом понимается все, что прочно связано с землей, то есть не может быть перемещено без причинения ущерба, противоречащего его назначению (п.1 ст.130 ГК РФ). Сегодня агентские договоры в сфере продажи недвижимости являются одними из наиболее распространенных договоров, используемых значительным числом российских предпринимателей в своей хозяйственной практике.

С принятием части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) правовое регулирование агентских отношений существенно изменилось по сравнению с ранее действовавшим ГК РФ. В судебной практике нет единого понимания природы агентского договора в сфере продажи недвижимости. Распространена практика признания агентских договоров в сфере продажи недвижимости договорами возмездного оказания услуг и применения норм главы 39 ГК РФ вместо норм главы 52 ГК РФ. Это обстоятельство и определило актуальность выбранной темы. В целом действующий Гражданский кодекс РФ более детально регулирует соответствующие отношения и содержит ряд новелл. В то же время на актуальность выбранной темы указывает и тот факт, что, несмотря на более подробное регулирование агентских отношений в сфере продажи недвижимости, некоторые вопросы остаются неурегулированными или их решения являются спорными.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие по поводу гражданско-правового регулирования агентского договора в сфере продажи недвижимости.

Предметом исследования является совокупность правовых норм, касающихся правового регулирования агентского договора в сфере продажи недвижимости.

Целью исследования является анализ особенностей правового регулирования агентского договора в сфере продажи недвижимости.

Для достижения поставленной цели были сформулированы следующие задачи:

- 1.дать понятие и рассмотреть признаки агентского договора в сфере продажи недвижимости;
- 2.определить особенности правовое регулирование агентского договора в сфере продажи недвижимости;
- 3.рассмотреть права и обязанности агента и клиента;
- 4.исследовать ответственность агента за невыполнение своих обязанностей;
- 5.проанализировать ответственность клиента за нарушение условий договора;
- 6.выявить способы защиты прав клиента в случае ненадлежащего оказания услуг.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные, частно-научные и специальные методы. Особое значение уделяется применению частноправовых методов: сравнительно-правового и формально-юридического.

Теоретическую основу исследования составили труды отечественных ученых: Алиев Т.Т., Аюшеева И.З.,

Богданова Е.Е., Булаевский Б.А., Богданова Е.Е., Богданов Д.Е., Василевская Л.Ю., Долинская В.В., Моргунова Е.А., Шевченко О.М., Михайленко Е.М., Севрюкова А.В., Фомичева Н.В., Строкова О.Г. и другие авторы. В качестве нормативной базы исследования были использованы Конституция РФ и другие нормативные правовые акты. Структура работы обусловлена целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка.

I.Агентский договор в сфере продажи недвижимости: общая характеристика и правовое регулирование

1.1.Понятие и признаки агентского договора в сфере продажи недвижимости

Термин "агентский договор" или "агентирование" был введен в российскую судебную практику с принятием Гражданского кодекса РФ.

В Российской Федерации агентские договоры регулируются нормами Гражданского кодекса РФ, в частности главой 52 ГК РФ, а на отношения, связанные с агентированием, распространяются нормы других отраслей права. Несмотря на то, что система агентских отношений достаточно развита, многие аспекты остаются неосвещенными и требуют дополнительного раскрытия.

Наиболее удачным определением данного вида правоотношений является определение М.И. Брагинского: Агентским именуется договор, который в равной мере охватывает совершение агентом юридических и иных действий за счет самого принципала. Это определение сохраняет свою актуальность и сегодня и лежит в основе современного понимания агентского договора .

Согласно ст. 1005 ГК РФ, агентский договор - это договор по которому одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершить для другой стороны (принципала) юридическое или иное действие за свой счет либо для принципала за его счет. Однако не все ученые считают появление главы 52 Гражданского кодекса РФ "Агентирование" удачным. В частности, некоторые юристы указывают на то, что все возможности, заложенные законодателем в схему агентских отношений, могут быть реализованы путем применения договора комиссии или договора поручения, и что внесение дополнительных положений в ГК РФ является излишним.

Основное отличие агентского договора в сфере продажи недвижимости от договоров комиссии и поручения состоит в том, что они допускают как юридические, так и фактические действия. Другие эксперты поддерживают мнение о ненужности агентских договоров и ссылаются на то, что согласно определению ГК РФ, агентирование - это не самостоятельный вид обязательства, отличный от поручения или комиссии, а попытка механически объединить нормы, регулирующие отношения, возникающие из поручения и комиссии.

Самостоятельный характер норм главы 52 ГК РФ и способность правовой системы к такому выделению можно определить по содержанию соответствующей главы ГК РФ. Данная глава содержит нормы, определяющие структуру договорных отношений, содержание договоров, условия и последствия расторжения договоров.

Более приемлемой представляется позиция, согласно которой агентские договоры в сфере продажи недвижимости занимают самостоятельный статус наряду с этими договорами. Появление агентских договоров в сфере продажи недвижимости обусловлено стремлением создать новую форму посреднических отношений, выходящую за рамки требований и ограничений, содержащихся в прежних нормах о договорах комиссии и поручения. Агентским договорам в сфере продажи недвижимости присущи черты, которых нет в вышеперечисленных видах договоров.

1.Нормативно правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)// Официальный текст Конституции РФ, опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.
4. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 04.08.2023) "О защите прав потребителей"// Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 3. - Ст. 140.

2.Специальная литература

5. Алиев Т.Т. Внедрение новейших информационных технологий в процесс государственной регистрации недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2020. № 1. С. 3 - 5.
  6. Аюшеева И. З., Богданова Е. Е., Булаевский Б. А. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 440 с.
  7. Богданова Е. Е., Богданов Д. Е., Василевская Л. Ю. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. М.: Проспект, 2020. 448 с.
  8. Головенко Ю. Кабальные сделки с недвижимостью // Жилищное право. 2020. № 7. С. 43 - 53.
  9. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 1 / под ред. Сергеева А. П. М.: Проспект, 2020. 1040 с.
  10. Дегтярева Н.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества. Требования к сделкам с недвижимостью. Признание договора купли-продажи недвижимости недействительным // СПС КонсультантПлюс. 2023.
  11. Долинская В. В., Моргунова Е. А., Шевченко О. М. Гражданское право. Объекты прав. Учебное пособие для бакалавров. М.: Проспект, 2020. 128 с.
  12. Жаркова Е.А. Состояние дел, проблемы и перспективы в сфере государственной регистрации права на недвижимость / Е.А. Жаркова // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. 2019. № 1. С. 61 - 65.
  13. Какие требования предъявляются к сделкам с недвижимостью // СПС КонсультантПлюс. 2023.
  14. Кирина А. Двойная продажа недвижимости: проблемы правоприменения // Жилищное право. 2021. № 1. С. 45 - 54.
  15. Севрюкова А.В. Регистрация прав на недвижимость с применением технологии блокчейн в России и за рубежом как элемент юридического состава-основания возникновения вещных прав на недвижимость / А.В. Севрюкова // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. 2019. № 9. С. 143 - 147.
  16. Фомичева Н. В., Строкова О. Г. Гражданское право. Общая часть. Учебник и практикум для бакалавриата и специалитета. М.: Юрайт, 2019. 408 с.
- 3.Материалы судебной практики
17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей"// Бюллетень Верховного Суда РФ, № 9, сентябрь, 2012
  18. Определение Верховного Суда РФ от 31 мая 2016 по Делу № 305-ЭС16-5237 // Архив Верховного Суда РФ. Доступ к электронному ресурсу: [https://dogovor-urist.ru/судебная\\_практика/дело/305-эс 16-5237/](https://dogovor-urist.ru/судебная_практика/дело/305-эс 16-5237/)
  19. Решение Советского районного суда г. Красноярск от 16 января 2020 года Дело № 2-222/2020. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/6yQp1h2CUkQ5/>

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/kurovaya-rabota/392767>