

*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://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/440155>

**Тип работы:** Курсовая работа

**Предмет:** Гражданское право

Введение 3

1. Договор купли – продажи недвижимости как основание возникновения обязательств 5

1.1. Понятие договора купли – продажи недвижимого имущества 5

1.2. Порядок заключения и форма договора купли – продажи недвижимости 8

2. Содержание договора купли – продажи недвижимого имущества 15

2.1. Права и обязанности покупателя по договору купли – продажи недвижимого имущества 15

2.2. Права и обязанности продавца по договору купли – продажи недвижимого имущества 17

Заключение 24

Использованные источники и литература 27

1. Договор купли – продажи недвижимости как основание возникновения обязательств

1.1. Понятие договора купли – продажи недвижимого имущества

Договор купли-продажи недвижимости является разновидностью договора купли - продажи, что ведет к необходимости понимания и анализа договора купли - продажи в целом.

Договор купли-продажи – это важнейший и традиционнейший институт гражданского права.

Его значение является значительным для современного договорного права; не только для российского права, но и практически для всех правовых систем.

Нормы римского права, которые на сегодняшний день воспринимаются и имплементированы в гражданское законодательство подавляющего большинства европейских государств в качестве общего учения об обязательствах и о договорах, сформировались на базе анализа предписаний именно договора купли-продажи.

Более того конструкция договора купли - продажи также является важнейшим договорным типом и в системе английского и американского права, которое оказалось не под столь сильным влиянием положений римского права.

Согласно легальному определению, зафиксированному в статье 454 ГК РФ, договором купли - продажи признается такой договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать товар другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Из приведенного выше определения очевидно, что в правоотношении купли - продажи направленность на передачу имущества в собственность уточняется признаками эквивалентной возмездности и денежного предоставления.

Данная легальная дефиниция достаточно точно отражает все общие особенности, присущие данной договорной конструкции.

В обязательстве купли - продажи направленность на передачу имущества.

Договор купли - продажи недвижимости является разновидностью договора купли - продажи и регламентируется предписаниями общими нормами ГК РФ.

Особенностью договора купли-продажи недвижимости является специфика предмета.

Следовательно, предметом данного договора может быть абсолютно любое недвижимое имущество – и это лишний раз подчеркивается в легальном определении, в котором сначала идет перечисление, а дальше говорится «...и другое недвижимое имущество».

Из этого следует, что любая продажа недвижимости будет регламентироваться правилами ГК РФ.

При этом нужно понимать, что относительно отдельных разновидностей недвижимого имущества может существовать своя специфика.

Таким образом, могут существовать и иные нормативные правовые акты, отражающие эту специфику. Например, если речь идет о таком недвижимом имуществе как земельные участки, то определенная

специфика договора купли-продажи земельных участков отражена в предписаниях Земельного Кодекса Российской Федерации .

Более того существует «Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения» для регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Длительное время в доктрине и судебной практике остро стоял вопрос: может ли предметом договора купли-продажи недвижимости быть не только существующее, но и будущее недвижимое имущество. На сегодняшний день Постановление Пленума ВАС РФ № 54 от 11 июля 2011 года «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» констатирует принципиальную допустимость заключения договора купли-продажи по поводу будущей недвижимости.

Предмет как главная специфическая черта договора купли-продажи, включающий в себя любое недвижимое имущество, является существенным условием.

Это подчеркивается и ст. 554 ГК РФ, в которой прямо указывается, что в договоре купли - продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, являющегося предметом данного договора.

Это подкрепляется дальнейшим указанием, что в противном случае соответствующий договор не может считаться заключенным.

Данная статья подтверждает, что предмет в договоре купли-продажи недвижимости – это существенное условие, под страхом признания договора незаключенным предмет должен быть согласован.

Однако в ГК РФ не указываются никакие обязательные формальные признаки, которые должны использоваться для идентификации предмета.

Если в договоре купли - продажи в целом предмет – это единственное существенное условие, то, применительно к купле - продаже недвижимости, к предмету добавляются дополнительные существенные условия.

В частности, существенным условием всякого договора купли-продажи недвижимости является цена.

В ст. 555 ГК РФ законодатель прямо указывает, что цена должна быть определена или быть определимой, исходя из условий договора, и правила ст. 424 ГК РФ к договору купли - продажи неприменимы.

Это возможно связано с тем, что законодатель находит всякий объект недвижимости уникальным, по этой причине невозможна аналогия применения правил ст. 424 ГК РФ.

Это помогает соблюдать принцип системности законодательства.

## 1.2. Порядок заключения и форма договора купли – продажи недвижимости

Основным посылом к совершению любого действия, является желание достичь какой – либо цели, в случае с заключением договора купли – продажи недвижимости, стороны подразумевают цели:

- одна сторона продать недвижимое имущество;
- вторая купить его.

Эти положения при заключении оговора купли – продажи являются отправной точкой, и регулируются нормами права.

Именно с момента подписания договора, то есть в тот момент когда стороны окончательно договорились об условиях договора, обговорили предмет договора и сумму сделки, наступают правовые последствия для сторон.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения 27.03.2024 г.)

2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024) // [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения 27.03.2024 г.)

3. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 № 101-ФЗ (последняя редакция) // [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37816/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/) (дата обращения 27.03.2024 г.)

4. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" // [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_117610/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_117610/) (дата обращения 27.03.2024 г.)

5. "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от

- 24.07.2023)// [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1581/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/) (дата обращения 27.03.2024 г.)
6. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) // [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения 27.03.2024 г.)
7. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016. Т. 2. С.71.
8. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М., 2011. С. 339
9. Денисов С.А. О порядке заключения договора // Актуальные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 246 - 247.
10. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве: монография. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, Инфра-М, 2013. – 496 с.
11. Соломин С.К., Соломина Н.Г. Прекращение обязательства по российскому гражданскому праву. М.: Юстицинформ, 2014. С. 18.
12. Татаркина К.П. Форма сделок в гражданском праве России: Автореф. дис. канд. юрид. наук. Томск, 2009. С. 13-14.
13. Татаркина К. П. Форма сделок в гражданском праве России / К. П. Татаркина ; Том. гос. ун-т систем упр. и радиоэлектроники. - Томск : Изд-во ТУСУРа, 2012. С.130. URL: <http://vital.lib.tsu.ru/vital/access/manager/Repository/vtls:000435438> (дата обращения 27.03.2024 г.)
14. Толстой В.С. Понятие обязательства по советскому гражданскому праву // Ученые записки ВЮЗИ. Вып. XIX. 1971. С. 107.
15. Хаскельбег Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008. С.129.
16. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Вступительная статья, Е.А. Суханов. – М., 1995.С. 183.

*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://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/440155>