

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/405399>

**Тип работы:** Курсовая работа

**Предмет:** Гражданское право

Содержание

Введение 3

1. Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости 5

1.1. История формирования норм, регулирующих отношения по купле-продаже недвижимости 5

1.2. Понятие договора купли-продажи недвижимости 7

2. Отдельные аспекты правового регулирования договора купли-продажи недвижимости 13

2.1. Элементы договора купли-продажи недвижимости 13

2.2. Проблемные вопросы правового регулирования и правоприменительной практики в сфере договора купли-продажи недвижимости и пути их решения 16

Заключение 20

Список использованных источников 22

В России договор купли-продажи прошел длительный процесс своего становления, который можно разделить на три периода.

Дореволюционный период становления договора купли-продажи связан с тем, что по данному виду договора можно было приобрести лишь движимое имущество. Впервые в истории России понятие «недвижимости» ввел Петр I Указом от 23 марта 1714 года, установив ограничение в его обороте лишь наследованием. Приобретение недвижимого имущества не было отнесено к сделкам, рассматривалось как «ввод во владение».

В действующем ранее законодательстве, а также в судебной практике было принято следующее: лицо, которое имело право передавать имущество, должно было предоставить акт укрепления. При рассмотрении дела по существу суд устанавливал все обстоятельства дела: выполнен ли акт по всем правилам и предписаниям, имеются ли запреты на передачу данного объекта и др.). Исходя из этого, приобретение права на недвижимое имущество расценивалось как способ приобретения, а не договор. Это объяснялось тем, что важное значение отводилось акту передачи недвижимости. Сам договор купли-продажи недвижимости представлял собой односторонне обязательство покупателя.

По мнению В.В. Витрянского, использование понятия «купля-продажа» не соответствовало тому времени. Ныне существующий договор купли-продажи именовался как договор продажи [Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2. М.: Статут, 2000. С. 11.].

Советский период способствовал развитию правовой науки. В общем движении новый импульс получил договор купли-продажи. В отличие от дореволюционного периода предмет данного договора стал более расширенным. Сделки могли совершаться не только в отношении движимого имущества, но и недвижимого. Однако имущественные права по-прежнему не могли выступать предметом договора, поскольку считалось, что передача вещи не происходит.

Принятие Гражданского кодекса РФ ознаменовало наступление нового периода в развитии договора купли-продажи недвижимости, под которым понимается обязанность продавца передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Однако, например, среди данных договоров недвижимого имущества российское законодательство не дает четкого определения договора купли-продажи жилого помещения [Ильиных Е.В. Истоки договора купли-продажи жилых помещений // История государства и права. 2007. №15. С.19.].

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса РФ [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023). [Электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142).] для заключения договора необходимо достигнуть соглашения в отношении существенных условий. В связи с этим в доктрине юридической науки имеются разные точки зрения по данному вопросу. Так, М.И. Брагинский и В.В. Витрянский считают, что предметом

договора купли-продажи, в том числе недвижимости, являются действия сторон. В противоречие данной точке зрения, высказывается мысль о том, что предметом указанного договора является товар.

По мнению О.С. Иоффе основу предмета любого договора купли-продажи составляют следующие элементы:

- Само продаваемое имущество, являющееся обязательно материальным объектом;
- Действия сторон, направленные на передачу и пр

#### Список использованных источников

- 1.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023). [Электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142).
- 2.Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2015 № 305-ЭС15-13469 по делу № А41-46151/2012. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru>.
- 3.Постановление ФАС Московского округа от 06.03.2014 N Ф05-781/2014 по делу N А40-40253/13. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru>.
- 4.Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей / В.А. Алексеев: Практ. пособие. - М.: Юрайт, 2018. - 411 с.
- 5.Алексеева А. А. Договор купли-продажи недвижимости в РФ: анализ судебной практики / А. А. Алексеева // Россия и мир: развитие цивилизаций. Инновации и консерватизм: поиск баланса : Сборник трудов молодых ученых и студентов XII международной научно-практической конференции, Москва, 06 апреля – 07 2022 года. – Москва: Институт мировых цивилизаций, 2022. – С. 195-199.
- 6.Ароян Л. А. Основания аннулирования договора купли-продажи недвижимости / Л. А. Ароян // Молодой исследователь: вызовы и перспективы : сборник статей по материалам ССXLVI международной научно-практической конференции, Москва, 07 февраля 2022 года. Том 4 (246). – Москва: Общество с ограниченной ответственностью "Интернаука", 2022. – С. 73-77.
- 7.Бадулина Е.В. Отметка в ЕГРН о возможности электронной регистрации - дополнительная гарантия права собственности на недвижимость / Е.В. Бадулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2019. - № 9. - С. 55 - 60.
- 8.Гамаюнова С. И. Основные особенности регулирования отношений по договору купли-продажи недвижимости / С. И. Гамаюнова, И. Н. Сердюк, А. А. Чумаков // Эволюция государства и права: проблемы и перспективы : сборник научных трудов 4-й Международной научной конференции, Курск, 24 марта 2022 года. Том 1. – Курск: Юго-Западный государственный университет, 2022. – С. 66-69.
- 9.Дзиов Д. Т. Особенности договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации / Д. Т. Дзиов // Студенческий форум. – 2022. – № 3-2(182). – С. 88-90.
- 10.Зелюка П.А. Понятие и особенности недвижимости как системного элемента объектов гражданских прав / П.А. Зелюка // Общество и право. - 2018. - № 4. - С. 131 - 135.
- 11.Золотарева И. А. Актуальные проблемы договора купли-продажи будущей недвижимости / И. А. Золотарева // Актуальные проблемы частного права в Российской Федерации : Сборник статей VI ежегодной Всероссийской студенческой научно-практической конференции, Симферополь, 30 марта 2023 года. – Симферополь: Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского, 2023. – С. 99-103.
- 12.Клипперт И. В. Проблемы квалификации договора купли-продажи будущей недвижимости / И. В. Клипперт // Современная школа России. Вопросы модернизации. – 2022. – № 1-1(38). – С. 85-86.
- 13.Кобылкина А. В. Договор купли-продажи недвижимости: современные проблемы / А. В. Кобылкина // Правовое образование : сборник научных статей. Том 26. – Ростов-на-Дону : Ростовский институт (филиал) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России)" в г. Ростове-на-Дону, 2022. – С. 267-273.
- 14.Лукиянова Л. Г. Некоторые проблемы толкования понятия недвижимого и движимого имущества в законодательстве Российской Федерации / Л. Г. Лукьянова // Вопросы российского и международного права. – 2023. – Т. 13, № 4-1. – С. 169-179.
- 15.Мирзоян А. Э. Правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости / А. Э. Мирзоян, Г. С. Працко // Правовой порядок и юридическая деятельность : Сборник научных статей II Всероссийской национальной конференции студентов, магистрантов и молодых ученых, Ростов-на-Дону, 07 февраля 2023 года / Под редакцией А.В. Фёдорова, Г.С. Працко. – Ростов-на-Дону: Ростовский государственный университет путей сообщения, 2023. – С. 561-566.
- 16.Митрофанов Н. В. О некоторых особенностях, связанных с приобретением права собственности на

недвижимое имущество / Н. В. Митрофанов // Актуальные проблемы государства и права. – 2023. – Т. 7, № 1(25). – С. 98-106.

17. Мыскин А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ / А.В. Мыскин. - М.: Статут, 2018. - 237 с.

18. Садиков, О.Н. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / О.Н. Садиков. – М.: Юридическая фирма Контракт Инфра-М. 2018. - 154 с.

19. Флегонтов М. Д. Особенности недвижимости как предмета договора купли-продажи / М. Д. Флегонтов // Вестник Академии управления и производства. – 2023. – № 2. – С. 291-296.

20. Шеметова Н.Ю. Критерии отнесения имущества к недвижимому в российском законодательстве / Н.Ю. Шеметова // Право и экономика. - 2018. - № 8. - С. 27-31.

*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/kursovaya-rabota/405399>