

Презентация к дипломной работе
на тему:

« Особенности договора купли-продажи
недвижимого имущества»

- Студент Болотников Д.А.
- Руководитель Суслова Г.Н.
- Рецензент Соловьев А.В.

Актуальность избранной темы

обусловлена тем, что:

- на сегодняшний день проблемы правового регулирования вопросов купли-продажи недвижимого имущества остаются недостаточно изученными;
- центральное место и решающая роль в предмете гражданско-правовой отрасли принадлежит отношениям, носящим имущественный характер;
- договор купли-продажи – является основным видом гражданско-правовых обязательств, используемом в имущественном обороте;
- договор купли-продажи недвижимости в последние несколько лет в нашей стране приобретает все большее значение в связи с экономическим ростом, ростом количества и качества предпринимательства

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере реализации условий договора купли – продажи недвижимого имущества.

Предмет исследования представляет совокупность правовых норм, регулирующих особенности договора купли – продажи недвижимого имущества в Российской Федерации.

Цель исследования

Комплексный анализ проблем, связанных с особенностями договора купли – продажи недвижимого имущества в Российской Федерации, характером и степенью воздействия законодательства, регулирующего рассматриваемую сферу гражданско-правовых отношений.

Задачи ИССЛЕДОВАНИЯ

- изучить научную литературу по указанной проблематике;
- рассмотреть понятие и содержание имущественных отношений и выявить особенности продажи недвижимости по российскому дореволюционному праву;
- провести анализ особенностей содержания договора купли-продажи недвижимости;
- выявить специфику особенностей содержания некоторых видов договоров купли-продажи недвижимости;
- Осуществить анализ обязательных элементов договора купли – продажи недвижимости;
- выявить специфику правового регулирования последствий нарушения сторонами своих обязанностей по договору купли – продажи недвижимости.

Теоретическая и методологическая база исследования

Включает в себя труды российских учёных в области гражданско-правовых отношений (А.Н. Асаула, Г.В. Атаманчука, И.Т. Балабанова, М.М. Богуславского, Ю.В. Герасименко, В.А. Горемыкина, П. Ю. Ерофеева, А.А. Завьялова, С.М. Нурыйахметовой, В.И. Петрова, А.П. Сергеева, П.В. Скибы, Ю.К. Толстого и др. и др.)

Практическая значимость

- Выводы исследования расширяют область знаний, систематизируют и обобщают правовые нормы, регулирующие особенности договора купли – продажи недвижимого имущества, и следовательно, эти нормы становятся доступнее, и могут применяться в практической деятельности всеми субъектами гражданского права.

* Основные выводы:

- В современном имущественном обороте договор купли-продажи недвижимости получил широкое распространение. Российское законодательство (дореволюционного периода и современное Российское) устанавливает особые правила отчуждения, в том числе продажи недвижимого имущества, учитывая ценность, значение и специфику недвижимости как объекта гражданских прав. Одной из особенностей правового режима недвижимого имущества является введение в России системы единой государственной регистрации прав на него и сделок с ним, что объясняется стремлением государства установить жесткий контроль за оборотом недвижимости.
- Применение не одного, а нескольких критериев для отнесения имущества к недвижимому говорит о неоднородности состава недвижимого имущества в российском праве, позволяющую отдельным учёным делать вывод о том, что единственной общей чертой правового режима недвижимости оказывается государственная регистрация прав. Простое сопоставление физических свойств объектов, относимых к недвижимости по российскому гражданскому праву, не позволяет выявить их единой физической сущности.

* **ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ** (продолжение):

- **Дополнительную сложность создаёт положение ст. 130 ГК РФ, предусматривающее, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество, формально не подпадающее под указанные критерии.**
- **Стоит оптимально сформировать в законе закрытый перечень объектов недвижимости, при этом классифицируя их. Вопрос об основаниях такой классификации требует отдельного полноценного исследования. Подход к построению перечня объектов должен основываться на безусловном признании недвижимым земельного участка с квалификацией иных объектов в качестве его принадлежностей. Концептуальный подход к категории недвижимости «по закону» может остаться прежним, однако разрозненные в настоящее время по различным законодательным актам объекты целесообразно объединить в единый перечень.**

*** Основные выводы (продолжение):**

□ представляется необходимым дополнить п.1 ст. 551 ГК РФ следующей нормой: «если иное не предусмотрено договором купли-продажи недвижимости, право собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи недвижимого имущества покупателю». Соответственно в качестве основания государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество (см. п.1 ст. 17 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») следует закрепить и акт передачи недвижимого имущества в соответствии с договором, который на практике уже истребуется как обязательный документ для регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости. Внесение подобного изменения объясняется обеспечением стабильности гражданского оборота недвижимого имущества, исключения приобретения «номинального» права собственности не владеющим покупателем.

*** Основные выводы (продолжение):**

□ в целях защиты интересов продавца, добросовестно исполнившего свои обязанности, целесообразно включить в параграф 7 главы 30 ГК РФ норму, согласно которой, если покупатель своевременно не оплачивает переданное в соответствии с договором купли-продажи недвижимое имущество, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст.395 ГК РФ либо отказаться от договора и требовать возврата переданного имущества

*** Основные выводы (окончание):**



Стоит оптимально сформировать в законе закрытый перечень объектов недвижимости, при этом классифицируя их. Вопрос об основаниях такой классификации требует отдельного полноценного исследования. Подход к построению перечня объектов должен основываться на безусловном признании недвижимым земельного участка с квалификацией иных объектов в качестве его принадлежностей. Концептуальный подход к категории недвижимости «по закону» может остаться прежним, однако разрозненные в настоящее время по различным законодательным актам объекты целесообразно объединить в единый перечень.

Доклад закончен

- Спасибо за внимание