

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра гражданского права

Аннотация к дипломной работе

Николаева
Ольга Викторовна

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Дипломная работа

Научный руководитель:
кандидат юридических наук, доцент И.П. Третьякова

Минск, 2014 2

РЕФЕРАТ ДИПЛОМНОЙ РАБОТЫ

Дипломная работа состоит из реферата дипломной работы, введения, трех глав, объединяющих четыре раздела, заключения, списка использованной литературы. Общий объем дипломной работы составляет 71 страницу.

Ключевые слова: договор купли-продажи жилых помещений, предмет договора, жилое помещение, предназначенность для проживания, пригодность для проживания, государственный жилищный фонд, частный жилищный фонд, продавец, покупатель, форма договора, государственная регистрация договора и перехода права собственности, цена договора, исполнение договора, недействительность и незаключенность договора.

Объектом дипломного исследования являются общественные отношения, возникающие из договора купли-продажи жилых помещений.

Целью дипломного исследования является углубленное и всестороннее изучение действующего законодательства Республики Беларусь, регулирующего договор купли-продажи жилых помещений; существующих доктринальных подходов относительно понятий, входящих в сферу его правового регулирования; а также выработка предложений по совершенствованию законодательства и практических рекомендаций в области купли-продажи жилых помещений.

Для достижения указанной цели автором были поставлены следующие **задачи:**

- ☐ дать определение договора купли-продажи жилых помещений, выявив его место в системе обязательств по купле-продаже;
- ☐ определить предмет договора купли-продажи, в том числе через критерии отнесения помещения к жилому;
- ☐ определить круг субъектов договора купли-продажи жилых помещений, проследив динамику развития гражданского и жилищного законодательства;
- ☐ дать анализ законодательства о форме и государственной регистрации как договора, так и перехода права собственности на жилое помещение;
- ☐ выявить особенности заключения и исполнения договора купли-продажи жилых помещений;
- ☐ через анализ прав и обязанностей сторон провести исследование содержания договора купли-продажи жилых помещений.

Методологической основой работы является теория научного познания общественно-правовых явлений, а также научные принципы и концептуальные положения, разработанные учеными в области гражданского и жилищного

права. В процессе написания дипломной работы использовались исторический, системно-структурный, логико-юридический, сравнительно-правовой, формально-юридический и иные методы познания.

Теоретическую основу исследования составили труды советских и современных белорусских и российских цивилистов, в частности Г.Ф.Шершеневича, Д.И.Мейера, О.С.Иоффе, Р.О.Халфиной, В.Ф.Чигира, М.И.Брагинского, В.В.Витрянского, В.Г.Гавриленко, В.А.Алексеева, А.Б.Барихина, Е.А.Киндеевой, М.Г.Пискуновой, Н.Г.Станкевич.

Нормативной базой исследования явились положения действующего законодательства Республики Беларусь и Российской Федерации. В работе также использована имеющая место в Республике Беларусь и Российской Федерации судебная практика.

Элементы научной новизны. В результате проведенного дипломного исследования автор дал понятие договора купли-продажи жилых помещений; определил критерии отнесения помещения к жилому; определил круг субъектов в договоре купли-продажи жилых помещений; сделал вывод о спорности подхода Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросу государственной регистрации договора купли-продажи жилых помещений; дал практические рекомендации для минимизации рисков покупателя при заключении и исполнении договора купли-продажи жилых помещений.

Результаты исследования были апробированы автором на научных конференциях.

Автор работы подтверждает, что приведенный в ней аналитический материал правильно и объективно отражает состояние исследуемого процесса, а все заимствованные из литературных и других источников теоретические, методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов. 5

РЭФЕРАТ ДЫПЛОМНАЙ РАБОТЫ

Дыпломная работа складаецца з рэферата дыпломнай работы, уводзін, трох глаў, якія аб'ядноўваюць чатыры раздзелы, заключэння, спісу выкарыстанай літаратуры. Агульны аб'ём дыпломнай работы складае 71 старонку.

Ключавыя словы: дагавор куплі- продажу жылых памяшканняў, прадмет дагавора, жылое памяшканне, прызначанасць для пражывання, прыдатнасць для пражывання, дзяржаўны жыллёвы фонд, прыватны жыллёвы фонд, прадавец, пакупнік, форма дагавора, дзяржаўная рэгістрацыя дагавора і пераходу права ўласнасці, цана дагавора, выкананне дагавора, несапраўднасць і незаключанасць дагавора.

Аб'ектам дыпломнага даследвання з'яўляюцца грамадскія адносіны, якія ўзнікаюць з дагавору куплі - продажу жылых памяшканняў.

Мэтай дыпломнага даследвання з'яўляецца паглыбленае і ўсебаковае вывучэнне дзеючага заканадаўства Рэспублікі Беларусь, якое рэгулюе дагавор куплі - продажу жылых памяшканняў, існуючых дактрынальных падыходаў адносна паняццяў, якія ўваходзяць у сферу яго прававога рэгулявання, а таксама выпрацоўка прапаноў па ўдасканаленні заканадаўства і практычных рэкамендацый у галіне куплі - продажу жылых памяшканняў.

Для дасягнення названай мэты аўтарам былі пастаўлены наступныя **задачы**:

- ☐ даць вызначэнне дагавора куплі - продажу жылых памяшканняў, выявіўшы яго месца ў сістэме абавязацельстваў па куплі - продажы;
- ☐ вызначыць прадмет дагавора куплі - продажу, у тым ліку праз крытэрыі аднясення памяшкання да жылога;
- ☐ вызначыць кола суб'ектаў дагавора куплі - продажу жылых памяшканняў, прасачыўшы дынаміку развіцця грамадзянскага і жыллёвага заканадаўства;
- ☐ даць аналіз заканадаўства аб форме і дзяржаўнай рэгістрацыі як дагавора, так і пераходу права ўласнасці на жылое памяшканне;
- ☐ выявіць асаблівасці заключэння і выканання дагавора куплі - продажу жылых памяшканняў;
- ☐ праз аналіз правоў і абавязкаў бакоў правесці даследванне зместа дагавора куплі - продажу жылых памяшканняў.

Метадалагічнай асновай работы з'яўляецца тэорыя навуковага пазнання грамадска - прававых з'яў, а таксама навуковыя прынцыпы і канцэптуальныя палажэнні, распрацаваныя навукоўцамі ў галіне грамадзянскага і жыллёвага права. У працэсе напісання дыпломнай работы 6

выкарыстоўваліся гістарычны, сістэмна - структурны, логіка - юрыдычны, параўнальна - прававы, фармальна - юрыдычны і іншыя метады пазнання.

Тэарэтычную аснову даследавання склалі працы савецкіх і сучасных беларускіх і расійскіх цывілістаў, у прыватнасці, Г.Ф.Шаршаневіча, Д.І.Мейера, О.С.Юффе, Р.О.Халфінай, В.Ф.Чыгіра, М.І.Брагінскага, В.В.Вятранскага, В.Г.Гаўрыленка, В.А.Аляксеева, А.Б.Барыхіна, Е.А.Кіндеевай, М.Г.Піскуновой, Н.Г.Станкевіч.

Нарматыўнай базай даследавання з'явіліся палажэнні дзеючага заканадаўства Рэспублікі Беларусь і Расійскай Федэрацыі. У рабоце таксама выкарыстана судовая практыка, якая мае месца ў Рэспубліцы Беларусь і Расійскай Федэрацыі.

Элементы навуковай навізны. У выніку праведзенага дыпломнага даследавання аўтар даў вызначэнне дагавора куплі - продажу жылых памяшканняў; вызначыў крытэрыі аднясення памяшкання да жылога; вызначыў кола суб'ектаў дагавора куплі - продажу жылых памяшканняў; зрабіў выснову пра спрэчнасць падыходу Вышэйшага Арбітражнага Суда Расійскай Федэрацыі наконт пытання аб дзяржаўнай рэгістрацыі дагавора куплі - продажу жылых памяшканняў; даў практычныя рэкамендацыі для мінімізацыі рызык пакупніка пры заключэнні і выкананні дагавора куплі - продажу жылых памяшканняў

Вынікі даследавання былі апрабаваны аўтарам на навуковых канферэнцыях.

Аўтар работы пацвярджае, што прыведзены ў ёй аналітычны матэрыял правільна і аб'ектыўна адлюстроўвае стан даследчага працэсу, а ўсе запазычаныя з літаратурных і іншых крыніц тэарэтычныя, метадалагічныя палажэнні і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў. 7