МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра гражданского права

ЛЕМЕШЕВСКАЯ

Анна Михайловна

Договор купли-продажи недвижимости

Дипломная работа

Научный руководитель:

магистр юридических наук,

старший преподаватель А.С. Бакун

Допущена к защите

« \_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

Зав. кафедрой гражданского права

Доктор юридических наук, профессор В.Н. Годунов

Минск, 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

[РЕФЕРАТ 3](#_Toc451184203)

[РЭФЕРАТ 4](#_Toc451184204)

[SUMMARY 5](#_Toc451184205)

[ВВЕДЕНИЕ 6](#_Toc451184206)

[ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 8](#_Toc451184207)

[1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества 8](#_Toc451184208)

[1.2 Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним 10](#_Toc451184209)

[1.3 Стороны договора купли-продажи недвижимости 14](#_Toc451184210)

[ГЛАВА 2. ПРЕДМЕТ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ И ФОРМА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 18](#_Toc451184211)

[2.1 Предмет договора купли-продажи недвижимого имущества 18](#_Toc451184212)

[2.2 Иные существенные условия (цена, срок) 22](#_Toc451184213)

[2.3 Форма договора купли-продажи 29](#_Toc451184214)

[2.4 Государственная регистрация договора купли-продажи недвижимости 30](#_Toc451184215)

[ГЛАВА 3. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 40](#_Toc451184216)

[3.1 Права и обязанности продавца и покупателя 40](#_Toc451184217)

[3.2 Ответственность сторон за нарушение условий договора 41](#_Toc451184218)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 44](#_Toc451184219)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 47](#_Toc451184220)

# **РЕФЕРАТ**

Дипломная работа выполнена на 54 страницах.

Перечень ключевых слов: договор купли-продажи недвижимого имущества, существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества, недвижимость.

Объектом исследования являются правоотношения, возникающие в процессе заключения договора купли продажи недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Предметом данной работы является законодательство, регулирующее отношения в сфере купли-продажи недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Целью данной работы является исследование проблем, которые могут возникнуть при заключении договора купли-продажи недвижимости.

При написании дипломной работы использовались такие методы как сравнение, обобщение, классификация, индукция и дедукция, исторический метод, специально-юридический и сравнительно-правовой.

В этой работе приведен анализ договора купли-продажи недвижимости, его предмета, формы, прав и обязанностей сторон, а так же ответственности сторон по этому договору. Так же будет проведено сравнение норм белорусского, российского законодательства и законодательства РСФСР в этой области.

Полученные результаты подтверждают, что законодательство нашего государства недостаточно развито в этой области. По нашему мнению нужно разработать единый нормативный правовой акт. В котором будут урегулированы все вопросы, связанные с осуществлением данной сделки. Этот акт должен урегулировать все этапы заключения договора купли-продажи недвижимости начиная с подготовки недвижимости к продаже, ее проверки уполномоченными органами, заканчивая урегулированием возникающих споров в связи с недобросовестным выполнением работ застройщика, органа проводившего предварительный осмотр недвижимости и продавца.

# **РЭФЕРАТ**

Дыпломная праца выканана на 54 старонках.

Пералік ключавых слоў: дагавор куплі-продажу нерухомай маёмасці, істотныя ўмовы дагавора куплі-продажу нерухомай маёмасці, нерухомасць.

Аб'ектам даследавання з'яўляюцца праваадносіны, якія ўзнікаюць у працэсе заключэння дагавора куплі продажу нерухомай маёмасці, правоў на яе і здзелак з ёю.

Прадметам дадзенай працы з'яўляецца заканадаўства, якое рэгулюе адносіны ў сферы куплі-продажу нерухомай маёмасці, правоў на яе і здзелак з ёю.

Мэтай дадзенай працы з'яўляецца даследаванне праблем, якія могуць паўстаць пры заключэнні дагавора куплі-продажу нерухомасці.

Пры напісанні дыпломнай працы выкарыстоўваліся такія метады як параўнанне, абагульненне, класіфікацыя, індукцыя і дэдукцыя, гістарычны метад, спецыяльна-юрыдычны і параўнальна-прававой.

У гэтай працы прыведзены аналіз дагавора куплі-продажу нерухомасці, яго прадмета, формы, правоў і абавязкаў бакоў, а так сама адказнасці бакоў па гэтай дамове. Гэтак сама будзе праведзена параўнанне нормаў беларускага, расійскага заканадаўства і заканадаўства РСФСР у гэтай галіне.

Атрыманыя вынікі пацвярджаюць, што заканадаўства нашай дзяржавы недастаткова развіта ў гэтай галіне. На нашу думку трэба распрацаваць адзіны нарматыўны прававы акт. У якім будуць урэгуляваны ўсе пытанні, звязаныя з ажыццяўленнем гэтай здзелкі. Гэты акт павінен ўрэгуляваць усе этапы заключэння дагавора куплі-продажу нерухомасці пачынаючы з падрыхтоўкі нерухомасці да продажу, яе праверкі ўпаўнаважанымі органамі, заканчваючы урэгуляваннем ўзнікаючых спрэчак у сувязi з нядобрасумленным выкананнем работ забудоўшчыка, органа які праводзіў папярэдні агляд нерухомасці і прадаўца.