МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРО-КАВКАЗСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ГУМАНИТАРНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ»

Институт Юридический

Кафедра Гражданско-правовые дисциплины

Учебная дисциплина Гражданское право

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Форма обучения очная

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**НА ТЕМУ:**

|  |
| --- |
| ВЫПОЛНИЛ:студент группы Ю-132\_\_\_  |
| Мекеров Э.Р.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |
| --- |
| ПРОВЕРИЛА: ст.преподаватель кафедры |
| гражданско-правовых дисциплин |
| Белашова Е.В.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Черкесск, 2016 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| ВВЕДЕНИЕ ……………………………………...…………………………... | 3 |
| ГЛАВА 1. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ ………………………………………………………… | 5 |
| 1.1.Понятие, предмет и существенные условия договора продажи недвижимости………………………………………………………………… | 5 |
| 1.2. Права и обязанности сторон…………………………………………… | 11 |
| 1.3. Исполнение и прекращение договора продажи недвижимости……. | 13 |
| ГЛАВА 2. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ПРИЗНАКИ ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ ………………………………………………………………... | 17 |
| 2.1.Понятие и общая характеристика договора продажи предприятия…... | 17 |
| 2.2. Существенные условия и форма договора продажи предприятия…... | 20 |
| 2.3. Содержание договора купли-продажи предприятия…………………. | 23 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ ……………………………………………………………… | 29 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ……. | 34 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Актуальность исследования заключается, прежде всего, в том, что сделки купли-продажи недвижимости являются в нашей практике сравнительно новыми гражданско-правовыми договорами и требуют повышения уровня правовой регламентации.

Договор купли-продажи предприятия выделен законодателем в отдельный 8 параграф главы 30 Гражданского Кодекса РФ и выступает в качестве самостоятельного вида договора купли-продажи, что можно считать проявлением концептуально нового подхода к пониманию места и роли имущественных комплексов предприятий в экономическом обороте.

В той части, в какой продажа предприятий не определена параграфом 8 ГК РФ, к продаже предприятия применяются правила ГК РФ о продаже недвижимости. Поэтому к договору продажи предприятия, прежде всего, применяются специальные нормы ст. 559-566 ГК РФ, при их недостаточности - правила ГК РФ о продаже недвижимости и лишь затем - общие положения о купле-продаже.

Договор купли-продажи жилых помещений, как вид сделки с жильем, является наиболее распространенным среди сделок, опосредующих оборот жилых помещений. Это, естественно, влечет большое количество спорных ситуаций и вызывает необходимость серьезного анализа правоприменительной практики правового регулирования сделок с жилыми помещениями.

Большинство людей в нашей стране хотя бы раз в жизни сталкиваются с приобретением жилого помещения и, соответтсвенно, заключением договора купли-продажи недвижимости. В связи с тем, что предметом договора является жилое помещение, возникает масса особенностей при заключении такого договора. Тем более что современное законодательство регулирует этот вид договора принципиально по-новому.

Значимость договора купли-продажи недвижимости, дискуссионность ряда вопросов, недостаточная теоретическая разработка договора купли-продажи предприятия, необходимость анализа новых положений Гражданского кодекса РФ о купле-продаже недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обосновывают выбор темы исследования и её актуальность.

Объект исследования - общественные отношения, складывающиеся в процессе купли - продажи недвижимости и предприятия.

Предмет исследования - понятие, сущность и специфические особенности договора купли-продажи недвижимости и предприятия.

Основной целью курсовой работы является рассмотрение договора купли-продажи предприятия как особого вида договора купли-продажи.

В соответствии с данной целью в исследовании были поставлены следующие задачи:

- определить понятие, предмет и существенные условия договора продажи недвижимости;

- изучить права и обязанности сторон;

- изучить исполнение и прекращение договора продажи недвижимости;

- дать понятие и общую характеристику договора продажи предприятия;

- раскрыть существенные условия и форму договора продажи предприятия;

- определить содержание договора купли-продажи предприятия.

Указанные цель и задачи работы обусловили ее структуру, которая состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы и источников.

Методологическую основу составила диалектическая теория, общенаучные и специальные методы исследования правовых явлений.

**ГЛАВА 1. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**1.1.Понятие, предмет и существенные условия договора продажи недвижимости**

Понятие договора купли-продажи жилых помещений можно вывести на основе легального определения договора купли-продажи недвижимости в сочетании со специальными нормами ст. 558 ГК РФ, регламентирующими особенности продажи жилых помещений.

**По договору продажи недвижимого имущества** (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 [ст. 549](http://base.garant.ru/10164072/30/#block_20549), п. 1 ст. 454 ГК)[[1]](#footnote-1).

**По своей юридической природе** договор продажи недвижимости:

* + [консенсуальный (](http://jurkom74.ru/c/sdelka-konsensualnaya)порождает граж­данские права и обязанности с момента достижения сторонами со­глашения; последующая передача вещи или совершение иных действий осуществляется уже с целью их исполнения);
	+ возмездный;

двусторонний (порождает [обязательства](http://jurkom74.ru/grazhdanskoe-pravo/ponyatie-sistema-i-osnovaniya-vozniknoveniya-obyazatelstv) у обоих сторон)[[2]](#footnote-2).

В юридической литературе обсуждается вопрос о том, что следует понимать под предметом договора продажи недвижимости. Е.Ю. Валявина пишет, что предметом рассматриваемого договора является недвижимое имущество[[3]](#footnote-3). Этой же точки зрения придерживается Е.С. Болтанова, которая утверждает, что предметом договора купли-продажи недвижимости является недвижимость, которая на момент заключения договора, как правило, уже принадлежит продавцу на праве собственности[[4]](#footnote-4).

В.В. Витрянский указывает, что «предмет договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества»[[5]](#footnote-5).

Последняя точка зрения основана на плюралистическом (многообъектном) понимании состава предмета обязательства по договору купли-продажи. Именно эта точка зрения представляется более обоснованной, поскольку основное содержание договора заключается не только в указании того, что должно быть передано, но и того, какие действия должны быть совершены при передаче имущества[[6]](#footnote-6).

Согласно п. 1 [ст. 549](http://base.garant.ru/10164072/31/#block_20549) ГК предметом договора купли-продажи недвижимости может быть любое недвижимое иму­щество, обладающее признаками оборотоспособности (ст. 129 ГК), указанное в п. 1 ст. 130 ГК:

- земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства; а также

- подлежащие государственной регистрации [воздушные](http://base.garant.ru/10200300/5/#block_33) и [морские суда](http://base.garant.ru/12115482/3/#block_3300), [суда внутреннего плавания](http://base.garant.ru/12122218/4/#block_16), [космические объекты](http://base.garant.ru/136323/#block_17).

Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Таким образом, предмет договора купли-продажи ― объект материального (вещь, имущество) или нематериального (информация) мира, на который непосредственно направлена или с которым непосредственно связана воля договаривающихся сторон и который достаточно индивидуализирован для того, чтобы отграничить его от других объектов.

#### Субъекты договора продажи недвижимости: [граждане](http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/grazhdane-fizicheskie-litca-kak-subekty-grazhdanskikh-pravootnoshenii), юридические лица, другие субъекты гражданских прав (Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования) - в отдельных случаях.

Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письмен­ной форме путем составления одного документа, подписанного сторо­нами, и считается заключенным с момента его подписания. Несоблюдение установленной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность ([ст. 550](http://base.garant.ru/10164072/30/#block_20550) ГК)[[7]](#footnote-7).

Однако переход права собственности на недвижимость от про­давца к покупателю согласно п. 1 ст. 551 ГК подлежит государствен­ной регистрации. Поэтому право собственности на недвижимость возникает у покупателя на основе сложного юридического соста­ва, а именно:

* 1. заключенного договора (сделки) продажи недвижимости и
	2. акта государственной регистрации перехода права собственности.

При продаже жилых помещений в [юридический состав](http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/iuridicheskie-fakty-v-grazhdanskom-prave) также входит ре­гистрация самого договора купли-продажи, который считается заключен­ным с момента такой регистрации.

**Существенные условия договора продажи недвижимости**:

- о предмете продажи;

- о цене продаваемого недвижи­мого имущества.

Закон требует, чтобы в договоре продажи недвижимости были ука­заны данные, позволяющие определенно установить недвижимое иму­щество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответст­вующем земельном участке либо в составе другого недвижимого иму­щества. При отсутствии в договоре указанных данных условие о про­даваемой и подлежащей передаче недвижимости считается несогла­сованным, а договор незаключенным ([ст. 554](http://base.garant.ru/10164072/30/#block_20554) ГК).

**1.2. Права и обязанности сторон**

Договор купли-продажи является двусторонней сделкой, что означает возникновение у сторон договора взаимных прав и обязанностей. Так, из договора купли-продажи недвижимости в общих чертах возникает обязательство продавца передать имущество в собственность покупателю и обязательство покупателя принять и оплатить стоимость имущества, установленную договором. Таким образом, по договору купли-продажи возникает двустороннее обязательство: обе стороны выступают в качестве должника в одном обязательстве и одновременно являются кредитором по другому (п. 2 ст. 308 ГК РФ)[[8]](#footnote-8). Совершение должником и кредитором действий, составляющих содержание их прав и обязанностей, означает исполнение обязательства.

Обязанность исполнения обязательств, вытекающих из договора купли-продажи недвижимости (как и из любого другого договора), возникает с момента заключения договора - когда договор вступает в силу и становится обязательным для сторон, если иное не предусмотрено самим договором.

Момент заключения договора продажи недвижимости связан с моментом его подписания обеими сторонами - по общему правилу или с иным моментом - для отдельных видов недвижимости. Так, моментом заключения договора купли-продажи недвижимости, подлежащего государственной регистрации, является момент такой регистрации договора (сегодня государственная регистрация предусмотрена для договоров купли-продажи жилых объектов (п. 2 ст. 558 ГК РФ) и предприятия как имущественного комплекса (п. 3 ст. 560 ГК РФ).

При заключении договора купли-продажи продавец вправе требовать:[[9]](#footnote-9)

-уплаты оговоренной в договоре цены;

-оплаты цены объекта недвижимости и процентов (на основе учетной ставки банковского процента по месту нахождения объекта недвижимости), если покупатель не оплачивает объект своевременно;

-оплаты объекта недвижимости или отказа от исполнения договора купли-продажи, если покупатель отказывается принять и оплатить объект.

При этом покупатель обязан:

-принять по акту переданный ему объект недвижимости.

-оплатить объект непосредственно до или после передачи его, если иное не установлено договором, законом, иным правовым актом;

-оплатить объект недвижимости по цене, предусмотренной договором продажи.

 Оплата по договору купли-продажи недвижимости является отдельным обязательством, напрямую не связанным с возникновением права собственности на вещь у покупателя. Между тем, поскольку договор купли-продажи является по своей сути возмездной сделкой, исполнение договора купли-продажи предполагает обязательное встречное удовлетворение со стороны покупателя, то есть предоставление продавцу эквивалента полученной вещи - предусмотренной договором денежной суммы.

Следует иметь в виду, что после того, как осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на недвижимую вещь, покупатель не вправе требовать расторжения договора купли-продажи даже в том случае, если он не оплатил цену приобретенной недвижимости.

Таким образом, купля-продажа недвижимости как обязательство - это правоотношение, в котором одна; сторона (продавец) обязуется передать недвижимое имущество в собственность, хозяйственное ведение и оперативное управление другой стороне (покупатели), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить определенную в договоре денежную сумму.

**1.3. Исполнение и прекращение договора продажи недвижимости**

Главное обязательство, подлежащее исполнению продавцом и покупателем, состоит в передаче недвижимости продавцом и принятии ее покупателем по передаточному акту или иному документу о передаче. Приведенная императивная норма устанавливает юридически обязательную процедуру передачи недвижимости. Поэтому передаточный акт или иной документ о передаче на практике требуется в качестве обязательного для регистрации перехода права собственности на проданную недвижимость.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять имущество.

Подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче наряду с фактической передачей недвижимого имущества является обязательным условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему недвижимого имущества. Вместе с тем в предусмотренных договором или законом случаях это обязательство по передаче недвижимого имущества будет считаться исполненным при наступлении дополнительных фактов[[10]](#footnote-10).

Например, стороны могут ввести в договор условие, согласно которому обязательство продавца по передаче имущества будет считаться исполненным, только тогда, когда он:

-подпишет передаточный акт;

-фактически передаст недвижимое имущество;

-оплатит расходы по государственной регистрации перехода права собственности к покупателю.

Стороны договора продажи недвижимости несут ту же ответственность, что и стороны договора продажи движимого имущества, за следующими исключениями.

Во-первых, принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Во-вторых, при передаче продавцом покупателю недвижимости с существенным нарушением условий договора о качестве недвижимости покупатель не вправе потребовать замены некачественной недвижимости на качественную однородную недвижимость. Это исключение объясняется тем, что объектом недвижимости является индивидуально-определенная вещь, что исключает возможность ее замены в силу характера и существа обязательства.

Договор продажи недвижимости может быть расторгнут как до государственной регистрации перехода права собственности, так и после такой регистрации. Последняя не является препятствием для расторжения договора продажи недвижимости даже в тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по договору по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК, в том числе и в связи с неоплатой покупателем имущества[[11]](#footnote-11).

В этом случае для расторжения договора купли-продажи недвижимости недостаточно факта отказа продавца от договора, так как сам по себе такой факт не может служить основанием для регистрации перехода права собственности обратно к продавцу. Необходимо обращение продавца в суд, в решении которого должно содержаться предписание регистрирующему органу о регистрации перехода права собственности от покупателя к продавцу в силу расторжения договора. Суд может принять такое решение только тогда, когда в договоре продажи недвижимости стороны оговорили возможность возврата исполненного до момента расторжения договора.

Решение суда о расторжении договора продажи недвижимости не означает признания недействительности предшествующего акта государственной регистрации перехода права собственности к покупателю. Данная регистрационная запись о переходе права собственности от продавца к покупателю, как осуществленная на законном основании - договоре продажи недвижимости, остается в силе. Регистрационная запись об обратном переходе права собственности от покупателя к продавцу, осуществленная на основании решения суда о расторжении договора продажи недвижимости и возврате недвижимого имущества продавцу, будет существовать в реестре наряду с предшествующими записями[[12]](#footnote-12).

Таким образом, передача недвижимой вещи во исполнение обязательства, возникшего на основании договора, должна иметь правообразующее значение - она должна являться основанием для государственной регистрации прав на отчуждаемую недвижимость. Само же вещное право на недвижимость возникает только в силу государственной регистрации. Под исполнением обязательства понимается совершение (воздержание от совершения) конкретных действий (в частности, передача - принятие вещи, передача - принятие обусловленной договором суммы).

**ГЛАВА 2. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ПРИЗНАКИ ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ**

**2.1.Понятие и общая характеристика договора продажи предприятия**

Предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ) может выступать объектом различного рода сделок, в частности договоров купли-продажи, аренды, залога и других. Договор купли-продажи - это основной, наиболее распространенный и важный по своему фактическому значению договор, заключаемый в отношении предприятия. Посредством купли-продажи происходит бесповоротный и окончательный переход прав на имущественный комплекс, представляющий собой предприятие, от одного лица к другому, и продавец получает за переданный имущественный комплекс его денежный эквивалент.

Предприятие имеет сложную, комплексную структуру. Законодатель в ст. 132 ГК дал примерный перечень элементов, входящих в состав предприятия[[13]](#footnote-13). Из приведенного в статье перечня видно, что предприятие как имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности, включает имущество (движимое и недвижимое), имущественные права, права требования и долги, разного рода исключительные права.

Продажа предприятия всегда подразумевает продажу «предприятия в целом», но не в том смысле, что, к примеру, коммерческая организация, выступающая продавцом по договору, должна передать покупателю все принадлежащее ей имущество и имущественные права, а сама остаться без какого-либо имущества и начинать свою новую деятельность «с нуля», а в том понимании, что передаваемый имущественный комплекс должен с экономической точки зрения составлять единое целое и позволять покупателю продолжать деятельность таким же образом, каким она велась продавцом до передачи предприятия.

Действующее гражданское законодательство закрепляет легальное определение договора продажи предприятия. Согласно ст. 559 ГК РФ по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Такое определение позволяет сделать вывод, что договор продажи предприятия является видом более широкого по своему объему договора купли-продажи и разновидностью договора продажи недвижимости[[14]](#footnote-14).

Рассмотрение договора продажи предприятия как разновидности договора продажи недвижимости обусловливается тем, что в соответствии со ст. 132 ‏ㅤ ГК ‏ㅤ РФ ‏ㅤ прﺍедприятиﺍе ‏ㅤ как ‏ㅤ имущﺍествﺍенный ‏ㅤ комплﺍекс ‏ㅤ признаﺍется ‏ㅤ разновидностью ‏ㅤ нﺍедвижимости. Прﺍедприятиﺍе ‏ㅤ являﺍется ‏ㅤ нﺍедвижимостью ‏ㅤ нﺍе ‏ㅤ в ‏ㅤ силу ‏ㅤ его ‏ㅤ нﺍеразрывной ‏ㅤ связи ‏ㅤ с ‏ㅤ зﺍемлﺍей, а ‏ㅤ по ‏ㅤ рﺍешﺍению ‏ㅤ законодатﺍеля ‏ㅤ распространить ‏ㅤ на ‏ㅤ этот ‏ㅤ спﺍецифичﺍеский ‏ㅤ объﺍект ‏ㅤ особﺍенности ‏ㅤ правового ‏ㅤ рﺍежима, устанавливаﺍемого ‏ㅤ для ‏ㅤ нﺍедвижимого ‏ㅤ имущﺍества.

Данное правило продиктовано тем, что предприятие обладает родовым признаком недвижимости - особой ценностью, обусловливающей необходимость индивидуализации и учета. Данный теоретический вывод имеет законодательное воплощение, закрепленное в норме п. 2 ст. 549 ГК РФ. Согласно данному законоположению правила, предусмотренные параграфом о продаже недвижимости, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия[[15]](#footnote-15).

В качестве сторон договора купли-продажи предприятия могут выступать любые субъекты гражданского права. Продавцом предприятия обычно является его собственник. Однако, как и в отношении других видов недвижимости, продавать предприятие могут также субъекты права хозяйственного ведения (государственные и муниципальные унитарные предприятия), оперативного управления (казенные предприятия), предварительно получившие согласие собственника на такую продажу. Учреждения как субъекты права оперативного управления могут продавать только те предприятия, которые ранее были приобретены за счет доходов от разрешенной уставом деятельности и учтены на отдельном балансе.

Определение сторонами договора состава передаваемого имущественного комплекса по их соглашению не должно приводить к ситуации, когда у продавца останется часть имущества, функционально необходимая для осуществления деятельности, ради которой покупателем приобретался имущественный комплекс, в противном случае речь пойдет о передаче предприятия с недостатками. Неделимость предприятия как объекта права подразумевает, что если стороны договорились о том, что предметом договора является предприятие, то из передаваемого имущественного комплекса не должны изыматься части, функционально необходимые для поддержания его непрерывного «хода», поскольку иначе будет нарушена целостность предприятия как организованной деятельности.

Договор продажи предприятия отличается от договора продажи недвижимости двумя особенностями. Первая – он всегда сопровождается уступкой прав требований продавца покупателю. Вторая – продавец переводит на покупателя долги, что требует согласия кредиторов. Поэтому Гражданский кодекс определяет особый порядок уведомления кредиторов и получения их согласия на продажу предприятия, а также последствия нарушения этого порядка (ст. 562 ГК РФ)[[16]](#footnote-16).

Кроме того, существует еще одна особенность договора купли-продажи предприятия (ст. 566 ГК РФ). Как и другие виды договоров, в ряде случаев он может быть признан недействительным, изменен или расторгнут. При этом полученное по нему имущество стороны (или одна из сторон) обязаны возвратить. Однако к договору купли-продажи предприятия эти правила могут применяться, только если указанные последствия существенно не нарушают:

-права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя;

-права и охраняемые законом интересы кредиторов других лиц;

-не противоречат общественным интересам.

Таким образом, можно признать преобладающим в цивилистике взгляд, что предприятие является особым видом недвижимости, а его продажа есть не что иное, как разновидность договора продажи недвижимости.

**2.2. Существенные условия и форма договора продажи предприятия**

Договор купли-продажи предприятия является формальным, возмездным, взаимным. **Существенные условия договора купли-продажи предприятия**. К условиям, при отсутствии которых договор купли-продажи предприятия признается незаключенным, относятся положения о его предмете и цене. Предмет договора купли-продажи предприятия является его существенным условием, более того, именно благодаря специфике предмета этот договор получил отдельное правовое регулирование.

Следует, признать, что предметом договора продажи предприятия выступает как весь имущественный комплекс, принадлежащий субъекту экономической деятельности и используемый им для такой деятельности, так и имущественный комплекс, образованный частью имущества этого субъекта: имущественный комплекс магазина, бюро, конторы или иного делового заведения, имущественный комплекс филиала или иного обособленного подразделения, наконец, имущественный комплекс, представляющий собой вид деятельности, экономически обособленный от других видов деятельности того же субъекта права и не отделенный от них какими-либо юридическими признаками, то есть одно из нескольких предприятий, принадлежащих данному субъекту. Однако во всех указанных случаях предметом договора продажи предприятия будет «предприятие в целом».

Цﺍена ‏ㅤ являﺍется ‏ㅤ сущﺍествﺍенным ‏ㅤ условиﺍем ‏ㅤ договора, что ‏ㅤ опять ‏ㅤ жﺍе ‏ㅤ нﺍепосрﺍедствﺍенно ‏ㅤ связано ‏ㅤ со ‏ㅤ сложностью ‏ㅤ и ‏ㅤ спﺍецифичностью ‏ㅤ прﺍедмﺍета ‏ㅤ договора, его ‏ㅤ повышﺍенной ‏ㅤ стоимостью ‏ㅤ и ‏ㅤ нﺍеоднородностью ‏ㅤ состава.

При ‏ㅤ отсутствии ‏ㅤ в ‏ㅤ договорﺍе ‏ㅤ согласованного ‏ㅤ сторонами ‏ㅤ в ‏ㅤ письмﺍенной ‏ㅤ формﺍе ‏ㅤ условия ‏ㅤ о ‏ㅤ цﺍенﺍе ‏ㅤ (стоимости) прﺍедприятия ‏ㅤ договор ‏ㅤ считаﺍется ‏ㅤ нﺍезаключﺍенным ‏ㅤ (ст.555 ‏ㅤ ГК). При ‏ㅤ этом ‏ㅤ правила ‏ㅤ п.3 ‏ㅤ ст.424 ‏ㅤ ГК ‏ㅤ об ‏ㅤ обычно ‏ㅤ взимаﺍемой ‏ㅤ цﺍенﺍе ‏ㅤ при ‏ㅤ сравнимых ‏ㅤ обстоятﺍельствах ‏ㅤ нﺍе ‏ㅤ дﺍействуﺍет.

Обычно цена предприятия включает и цену земельного участка, передаваемого вместе с этим предприятием и необходимого для его использования или права на него, если иное не установлено законом или договором[[17]](#footnote-17). Согласно п.1 ст.561ГК состав и стоимость предприятия определяются в договоре на основе полной инвентаризации, проводимой в соответствии с правилами такой инвентаризации.

Срок договора купли-продажи предприятия не является его существенным условием, законодательством специально срок не нормируется и устанавливается соглашением сторон.

Говоря о предприятии как об имущественном комплексе, необходимо отметить, что состав его элементов определяется соглашением сторон. Однако при этом необходимо сохранить ту целостность имущественного комплекса, которая необходима для предпринимательской деятельности (ст. 132, п. 1 ст. 559 ГК РФ).

Также законом установлены весьма жесткие требования к форме договора купли-продажи предприятия. Он должен быть письменным и подлежит обязательной государственной регистрации (п. 3 ст. 560 ГК РФ). Заключенным он считается только с момента такой регистрации.

Заключению договора продажи предприятия предшествует сложный процесс его подготовки. В силу п. 2 ст. 561 ГК РФ до подписания договора должны быть составлены и рассмотрены сторонами следующие документы, образующие согласно п. 1 ст. 560 Кодекса неотъемлемую часть договора: 1) акт инвентаризации; 2) бухгалтерский баланс; 3) заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия и 4) перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Несоблюдение формы договора влечет его недействительность. Помимо указанных требований к форме, характерной особенностью договора купли-продажи предприятия является обязательная государственная регистрация самого договора, который приобретает силу и считается заключенным с момента такой регистрации (п.3 ст.560)[[18]](#footnote-18).

Сама продажа предприятия осуществляется в три этапа. Закон требует, чтобы стороны при продаже предприятия дважды осуществляли государственную регистрацию: государственную регистрацию договора купли-продажи предприятия и государственную регистрацию перехода права собственности на предприятие. Вступление договора в силу предполагает осуществление сторонами действий, направленных на его исполнение, в том числе исполнение обязанности по передаче предприятия. В завершающей стадии исполнения договора, по общему правилу п.2 ст. 564 ГК, непосредственно после передачи предприятия, осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на предприятие, и именно с этого момента покупатель получает «титул» собственника.

Таким образом, закон требует соблюдения надлежащей формы договора купли-продажи предприятия и порядка его государственной регистрации, что предполагает соблюдение ряда императивно установленных требований, среди которых составление единого письменного документа, с приложением к нему документов, указанных в п.2 ст. 561 ГК и государственная регистрация самого договора в установленном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[19]](#footnote-19) порядке, что обусловлено спецификой предмета договора и повышенным вниманием государства к такого рода сделкам.

**2.3. Содержание договора купли-продажи предприятия**

Права и обязанности сторон договора продажи предприятия по российскому праву в целом не отличаются от прав и обязанностей по купле-продаже иных видов имущества, о чем, кстати, также свидетельствует формулировка п. 1 ст. 559 ГК РФ, фактически совпадающая с общим понятием купли-продажи, содержащимся в п. 1 ст. 454 Кодекса. Речь идет только о некоторых особенностях, связанных со спецификой предмета договора: право покупателя по распоряжению имуществом и правами до приобретения права собственности, ответственность за непригодность предприятия для целей, предусмотренных договором, и др. В частности, обязанность сторон, не предусмотренная обычным договором купли- продажи, для договора продажи предприятия состоит в уведомлении кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия.

В самом общем виде обязанности продавца в любом договоре купли-продажи заключаются в перенесении на покупателя права собственности и передачи ему товара в определенном договором количестве, качестве, комплекте, свободным от прав третьих лиц. Основной обязанностью продавца в договоре купли-продажи предприятия является передача предприятия, путем составления и подписания передаточного акта. Передаточный акт является документом, отражающим строго формализованный порядок отчуждения предприятия. Такой порядок продиктован, прежде всего, сложностью имущественного комплекса, подлежащего передаче, а составление передаточного акта имеет две задачи:

1) установить во времени факт передачи предприятия;

2) установить состав предприятия.

Первая задача достигается с момента подписания передаточного акта обеими сторонами, с этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия. Последнее в свою очередь связано с тем, что вместе с риском покупатель получает право использовать входящее в состав предприятия имущество в своей предпринимательской деятельности (ст. 563 ГК)[[20]](#footnote-20).

Обязанность по передаче предприятия покупателю осуществляется в два этапа:

1) Подготовка предприятия к передаче означает не только составление акта, но и согласование его с покупателем, что следует из формулировки п.1 ст.563, где в содержание передаточного акта включены данные о выявленных недостатках имущества и перечне имущества, не подлежащего передаче ввиду его утраты, наличие которых было бы целесообразно довести до сведения покупателя до подписания акта.

2) Передача предприятия и подписание передаточного акта. Именно такая последовательность (передача, а потом подписание) отвечает логике осуществления этой обязанности продавцом.

С подписанием передаточного акта право собственности у покупателя не возникает. Это право необходимо зарегистрировать отдельно от договора, и только с момента регистрации данного права покупатель становится собственником предприятия (ст. 564 ГК РФ).

Предприятие – сложный имущественный комплекс, состоящий из множества элементов, передача которых единовременно практически нереальна, однако к моменту подписания акта предприятие, если уже не будет передано, то покупателю должна быть обеспечена фактическая возможность беспрепятственно принять предприятие. Было бы странно предположить ситуацию, при которой покупатель подписал бы передаточный акт, со всеми вытекающими отсюда последствиями, не получив предприятия «в натуре» или реального права беспрепятственно принять его.

3) Согласно ст. 564 ГК право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации такого права. Право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю, если иное не установлено договором.

Особенностью договора купли-продажи предприятия является четкое разграничение момента перехода на покупателя права собственности, который связывается с государственной регистрацией этого права и момента перехода рисков случайной гибели и повреждения имущества, который приурочивается к передаче предприятия (подписание передаточного акта).

Основная обязанность продавца по договору продажи предприятия заключается в том, чтобы передать предприятие покупателю. Для этого он должен совершить ряд действий, не характерных для других договорных обязательств. В частности, если иное не предусмотрено договором, продавец за свой счет должен подготовить предприятие к передаче покупателю, составить и представить на подписание покупателю передаточный акт.

В свою очередь, покупатель должен совершить действия, свидетельствующие о том, что он принял предприятие. В частности, он должен подписать передаточный акт (при условии его соответствия договору), а также произвести государственную регистрацию права собственности на предприятие. Моментом передачи предприятия покупателю считается день подписания обеими сторонами передаточного акта. С этого же момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия (п. 2 ст. 563 ГК РФ)[[21]](#footnote-21). В связи с тем, что продавец считается исполнившим свое обязательство по договору только с момента государственной регистрации права собственности покупателя на предприятие, покупатель не в праве необоснованно уклоняться от такой регистрации.

Покупатель обязан оплатить предприятие в порядке и сроки, установленные договором, в соответствии с общими нормами о купле-продаже. В связи с длительностью перехода права собственности на предприятие от продавца к покупателю, зачастую между ними возникают споры о цене предприятия, так как изменилась его первоначальная балансовая стоимость.

Юридическая цель договора купли-продажи предприятия, как вытекает из сказанного, а также из смысла ст. 564 ГК РФ, состоит в переходе права собственности на него от продавца к покупателю. Это также находит подтверждение в п. 5 ст. 454, п. 2 ст. 549 ГК РФ, в соответствии с которыми к отношениям, связанным с продажей предприятия, подлежат субсидиарному применению правила, (просьба убрать повторы) регулирующие регламентирующие договор продажи обычной недвижимости, а в части, не урегулированной и этими нормами, общие положения о купле-продаже товаров.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что договор продажи предприятия является отдельным видом договора купли - продажи. Особенность правового регулирования договора продажи предприятия состоит в том, что к отношениям, связанным с продажей предприятия, подлежат субсидиарному применению правила, регулирующие договор продажи недвижимости, и лишь при отсутствии таковых - общие положения о купле - продаже товаров (п.2 ст.549 ГК РФ)[[22]](#footnote-22). Данный прием законодательной техники, позволяющий избежать включения в § 8 гл.30 ГК РФ (продажа предприятий) норм, дублирующих правила, содержащиеся в § 7 гл.30 ГК РФ (продажа недвижимости), в юридической литературе иногда интерпретируется таким образом, что договор продажи предприятия из отдельного вида договора купли - продажи превращается в «разновидность договора продажи недвижимости». Техническая подробность правового регулирования договора продажи предприятия никак не может служить основанием для такого вывода, тем более что законодатель предельно четко выразил свою волю, назвав договор продажи предприятия среди отдельных видов договора купли - продажи наряду с договором продажи недвижимости (п.5 ст.454 ГК РФ)[[23]](#footnote-23).

Квалифицирующим (видообразующим) признаком, позволяющим выделять договор продажи предприятия в отдельный вид договора купли - продажи, является специфика предмета договора, включающего в себя, как и предмет всякого договора купли - продажи, два рода объектов: во-первых, продаваемое предприятие как единый имущественный комплекс; во-вторых, действия продавца по передаче предприятия в собственность покупателя, а также действия последнего по его принятию и оплате. Естественно, в соотношении указанных объектов, составляющих предмет договора продажи предприятия, превалирующую роль играет объект первого рода (предприятие). Именно специфические особенности предприятия как имущественного комплекса предопределяют необходимость специальных правил, регламентирующих действия сторон по его продаже.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Итак, в результате проделанной работы можно сдﺍелать слﺍедующиﺍе выводы.

1. По договору купли-продажи нﺍедвижимого имущﺍества (договору продажи нﺍедвижимости) продавﺍец обязуﺍется пﺍерﺍедать в собствﺍенность покупатﺍеля зﺍемﺍельный участок, зданиﺍе, сооружﺍениﺍе, квартиру или другоﺍе нﺍедвижимоﺍе имущﺍество, а покупатﺍель обязуﺍется принять это имущﺍество и уплатить за нﺍего опрﺍедﺍелﺍенную сторонами цﺍену (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК).

2. Как и в любом договорﺍе купли-продажи, прﺍедмﺍетом данного договора можﺍет быть лишь та нﺍедвижимость, которая обладаﺍет признаками оборотоспособности (ст. 129 ГК). Так, в соотвﺍетствии с дﺍействующим законодатﺍельством срﺍеди природных рﺍесурсов оборотоспособностью обладают лишь нﺍекоторыﺍе виды зﺍемﺍельных участков.

3. Согласно п. 1 ст. 549 ГК прﺍедмﺍетом договора купли-продажи нﺍедвижимости можﺍет быть любоﺍе нﺍедвижимоﺍе имущﺍество, указанноﺍе в п. 1 ст. 130 ГК, в том числﺍе воздушныﺍе и морскиﺍе суда, суда внутрﺍеннﺍего плавания и космичﺍескиﺍе объﺍекты. По правилам о договорﺍе продажи нﺍедвижимости должны отчуждаться и вновь построﺍенныﺍе (созданныﺍе) воздушныﺍе и морскиﺍе суда, суда внутрﺍеннﺍего плавания и космичﺍескиﺍе объﺍекты послﺍе надлежащей государственной регистрации права собственности на них, ибо только в силу этого они могут приобрести статус недвижимого имущества как объекта права собственности.

4. Продавцом и покупателем по договору купли-продажи недвижимого имущества могут быть как юридические, так и физические лица. При этом следует иметь в виду, что уставом или специальными предписаниями закона на юридическое лицо могут налагаться ограничения на приобретение и отчуждение недвижимого имущества.

5. Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение установленной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ст. 550 ГК). Договор продажи нﺍедвижимости (за исключﺍениﺍем договора купли-продажи жилых помﺍещﺍений) считаﺍется заключﺍенным с момﺍента подписания сторонами единого докумﺍента, в котором сформулированы всﺍе его сущﺍествﺍенныﺍе условия.

6. Исполнﺍениﺍе договора купли-продажи нﺍедвижимости заключаﺍется в пﺍерﺍедачﺍе продавцом покупатﺍелю проданной нﺍедвижимой вﺍещи, а покупатﺍелﺍем продавцу - прﺍедусмотрﺍенной договором дﺍенﺍежной суммы. Кромﺍе того, на покупатﺍелﺍе лﺍежит обязанность принять пﺍерﺍедаваﺍемую ему нﺍедвижимую вﺍещь.

7. Законодатﺍель устанавливаﺍет особую процﺍедуру вручﺍения нﺍедвижимости. Продавﺍец считаﺍется исполнившим свою обязанность по пﺍерﺍедачﺍе нﺍедвижимой вﺍещи послﺍе того, как она была вручﺍена покупатﺍелю, и при условии, что обﺍе стороны подписали соотвﺍетствующий акт о пﺍерﺍедачﺍе. Таким образом, подписаниﺍе акта о пﺍерﺍедачﺍе и являﺍется вручﺍениﺍем, то есть подтвﺍерждаﺍет факт пﺍерﺍехода имущﺍества в обладаниﺍе покупатﺍелю. С этого момﺍента покупатﺍель становится титульным владﺍельцﺍем нﺍедвижимого имущﺍества, дажﺍе ещﺍе нﺍе являясь собствﺍенником (поскольку собствﺍенником он становится с момﺍента государствﺍенной рﺍегистрации пﺍерﺍехода права собствﺍенности).

8. При исполнении договора продажи недвижимости сторонами до того момента, пока будет зарегистрирован переход права собственности к покупателю, правовые отношения между третьими лицами и сторонами по договору не изменяются. Продавец продолжает оставаться собственником недвижимого имущества до момента государственной регистрации перехода прав к покупателю. Это означает, что он несет все риски, а также бремя содержания недвижимого имущества. Ему же принадлежат все доходы, приносимые недвижимым имуществом.

9. Предприятие как самостоятельный объект гражданских прав представляет собой имущественный комплекс, предназначенный для ведения предпринимательской деятельности. Он включает в себя все виды имущества, необходимые для такой деятельности, а имﺍенно: участки зﺍемли, здания, сооружﺍения, оборудованиﺍе, инвﺍентарь, сырьﺍе, продукцию, права трﺍебования, долги, а такжﺍе права на обозначﺍения, индивидуализирующиﺍе прﺍедприятиﺍе, его продукцию, работы и услуги (фирмﺍенноﺍе наимﺍенованиﺍе, товарныﺍе знаки, знаки обслуживания) и другиﺍе исключитﺍельныﺍе права.

10.Прﺍедприятиﺍе в цﺍелом или его часть можﺍет быть объﺍектом купли-продажи, залога, арﺍенды и других сдﺍелок, связанных с установлﺍениﺍем, измﺍенﺍениﺍем и прﺍекращﺍениﺍем вﺍещных прав.

11.Договор продажи прﺍедприятия прﺍедставляﺍет собой выдﺍеляﺍемую ГК РФ разновидность договора купли-продажи. Это сложная, комплﺍексная сдﺍелка, прﺍедмﺍетом которой выступаﺍет прﺍедприятиﺍе как имущﺍествﺍенный комплﺍекс, состоящий из группы активов и обязатﺍельств. Договор продажи прﺍедприятия нﺍе являﺍется ни консﺍенсуальным, ни рﺍеальным, а относится к трﺍетьﺍей группﺍе договоров, которыﺍе считаются заключﺍенными с момﺍента их государствﺍенной рﺍегистрации в уполномочﺍенном государствﺍенном органﺍе. Для признания договора продажи прﺍедприятия заключﺍенным нﺍеобходимо наличиﺍе двух юридичﺍеских фактов - надлﺍежащﺍе оформлﺍенного договора сторон, в котором согласованы все существенные условия, и государственная регистрация этого договора.

13.По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передать другим лицам.

Таким образом, договор купли-продажи является важнейшим договорным типом. Универсальный характер норм о купле-продаже, а также использование особого приема, благодаря которому широкое применение отсылочных норм исключает дублирование нормативного материала, уже помещенного в главу о купле-продаже, обусловливает то, что многие самостоятельные договоры при дефиците собственных правил заимствуют правила гл. 30 ГК.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ**

**Нормативно-правовые акты**

## Конституция (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 [№ 6-ФКЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83180/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 30.12.2008 [№ 7-ФКЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83181/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 05.02.2014 [№ 2-ФКЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_158640/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 21.07.2014 [№ 11-ФКЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165801/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009))

## Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ ****(**принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция**от 03.07.2016 [№ 354-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200731/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009)****)****

## Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)

## Об утверждении методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество: Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 25.03.2003 № 70 (ред. от 19.01.2005).

**Учебная и научная литература**

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А.Алексеев. - М.: Волтерс Клувер, 2012.
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества / М.И.Брагинский, В.В.Витрянский. Кн. 2. 4-е изд., стереотип. М.: Статут, 2012.
3. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью. /Е.С.Болтанова - М., 2013. С. 113.
4. Гатин А.М. Гражданское право: Учебное пособие / А.М. Гатин. – М.: Дашков и К, 2014.
5. Гражданское право: Учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др. / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2013. – Т. 2.
6. Гражданское право: В 2-х томах. Т.II. Полутом 1 / Под ред. Е.А. Суханова. – М.: Волтерс Клувер, 2015.
7. Клейн Н.И. Актуальные вопросы применения норм Гражданского кодекса РФ о договоре купли-продажи / Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / Под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко;  Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. – М.: Статут, 2013.
8. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2013.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт, 2014.
10. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под ред. В.В. Витрянского, О.М. Козыря, А.А. Маковского. М.: Проспект, 2013.
11. Кораев К.Б. Односторонний отказ от обязательства и договора: проблемы теории и практики / К.Б. Кораев // Юрист. –  2012. – № 20. – С. 3 - 9.
12. Круглова Н.Ю. Хозяйственное право: учебное пособие. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2013.
13. Кузнецов А.В., Германн Г. Научно-практический комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А.В.Кузнецов, Г.Германн. - М.: Эко-Нива, 2011.
14. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй : в 3 т. / под ред. П. В. Крашенинникова. –Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция** от 03.07.2016 [№ 354-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200731/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009)**)** [↑](#footnote-ref-1)
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт, 2014. [↑](#footnote-ref-2)
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2013. С. 104. [↑](#footnote-ref-3)
4. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью. /Е.С.Болтанова - М., 2013. С. 113. [↑](#footnote-ref-4)
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества / М.И.Брагинский, В.В.Витрянский. Кн. 2. 4-е изд., стереотип. М.: Статут, 2012. С. 196-197. [↑](#footnote-ref-5)
6. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под ред. В.В. Витрянского, О.М. Козыря, А.А. Маковского. М.: Проспект, 2013. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция** от 03.07.2016 [№ 354-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200731/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009)**)** [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция** от 03.07.2016 [№ 354-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200731/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009)**)** [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция от 03.07.2016 № 354-ФЗ) [↑](#footnote-ref-9)
10. Цыбуленко З.К. Сделки с недвижимостью и их регистрация/З.К.Цыбуленко//Хозяйство и право,2013. -№ 2. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция** от 03.07.2016 [№ 354-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200731/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009)**)** [↑](#footnote-ref-11)
12. Кузнецов А.В., Германн Г. Научно-практический комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А.В.Кузнецов, Г.Германн. - М.: Эко-Нива, 2011. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция** от 03.07.2016 [№ 354-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200731/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009)**)** [↑](#footnote-ref-13)
14. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2013. [↑](#footnote-ref-14)
15. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2013.  [↑](#footnote-ref-15)
16. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2013.  [↑](#footnote-ref-16)
17. Слыщенков В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование / В.А.Слышенков. - М.: Статут, 2011. [↑](#footnote-ref-17)
18. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2013.  [↑](#footnote-ref-18)
19. ##  Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)

 [↑](#footnote-ref-19)
20. Кузнецов А.В., Германн Г. Научно-практический комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А.В.Кузнецов, Г.Германн. - М.: Эко-Нива, 2011. [↑](#footnote-ref-20)
21. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция** от 03.07.2016 [№ 354-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200731/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009)**)** [↑](#footnote-ref-21)
22. Клейн Н.И. Актуальные вопросы применения норм Гражданского кодекса РФ о договоре купли-продажи / Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / Под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко;  Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. – М.: Статут, 2013. [↑](#footnote-ref-22)
23. Цыбуленко З.К. Сделки с недвижимостью и их регистрация / З.К.Цыбуленко // Хозяйство и право, 2013.- № 2. [↑](#footnote-ref-23)