

Договор купли - продажи имущества



Договор купли-продажи имущества представляет собой соглашение, заключенное между сторонами, называемыми продавцом и покупателем, в соответствии с которым продавец берет на себя обязанность по передаче конкретного имущества, а покупатель должен оплатить стоимость этого имущества.

Предметом договора может быть любой объект за исключением денежных средств. Форма для этих договоров должна быть письменной. Заключенный договор должен быть зарегистрирован в специальном органе.

В случае, когда покупатель вносит авансовый платеж, сторона должны написать расписку. Покупатель должен проверить паспортные данные, отраженные в документе, чтобы не наступили непредусмотренные последствия.

Образец типового договора купли-продажи имущества

Договор может быть заключен следующих видов:

1. Соглашение купли – продажи имущества. Предметом данного договора выступает участок земли, недвижимый объект, предприятие, иное нежилое здание или помещение. В случае, когда объект стоит на земельном участке, то необходимо помнить о том, что продажа объекта должна приводит к передаче прав и на участок земли;
2. Соглашение о купле – продаже транспорта. В этом случае предметом договора может быть легковой автомобиль или грузовое транспортное средство. В случае передачи прав на эти объекта, договор должен быть зарегистрирован в

ГИБДД.

Независимо от того, на какой объект передаются права, документ должен предусматривать права и обязанности сторон, их ответственность, срок оплаты имущества, способ внесения денежных средств, порядок разрешения спорных ситуаций. Допускается включение иных условий, включение которых согласовано сторонами.

Договор о купле-продаже имущества заключается между физическими лицами, которые обладают полной дееспособностью, так и между юридическими лицами.

В качестве продавцом могут выступать органы государственной власти или муниципалитеты. Обратите внимание, что не все имущество в этом случае может быть продано. Для продажи такого имущества необходимо согласие его собственника (ст. 297 Гражданского кодекса).

Договор должен быть составлен в письменной форме и подписан двумя сторонами. Если сделка предусматривает передачу крупных денежных средств, она может быть зарегистрирована в нотариальной конторе.

Составленный документ должен содержать в себе следующие данные:

- Наименование документа;
- Дата и место его составления;
- Данные сторон (в случае, когда это физические лица указываются их паспортные данные, в случае, когда это юридические лица указываются регистрационные данные);
- Предмет договора (должен быть подробно описан);
- Стоимость предмета;
- Права и обязанности сторон;
- Период внесения платежа, а также способ внесения денежных средств;
- Порядок в соответствии, с которым стороны должны будут разрешать конфликты;

- Реквизиты сторон, при наличии их печати.

В тех случаях, когда документ не содержит сведения о предмете договора, а также его цене, то он признается недействительным.

Стоимость предмета договора может быть установлена на основании оценки или с помощью данных Бюро технической инвентаризации. В любом случае стоимость предмета не может быть менее, чем указана в выданном органом документе.

Как ранее уже говорилось предмет договора, должен быть описан как можно подробнее. В случае если договор заключен по поводу продажи недвижимого объекта, необходимо указывать город и адрес его местонахождения, данные о его площади, количестве комнат и так далее. Если это участок земли. Указывается его размер, местонахождение, наличие на нем построек, целевое назначение.

В соответствии с законом права на постройки, находящиеся на участке земли должны быть переданы вместе с правами на землю. В этом случае, необходимо в договор включить и стоимость объектов, которые неразрывны.

Факт передачи должен быть зафиксирован в акте приема – передачи. Подписать этот документ должны обе стороны.

Необходимость составления этого документа возникает тогда, когда передается движимое имущество, стоимость которого составляет более 10 000 рублей.

Факт передачи прав должен быть зарегистрирован в регистрационном органе – Росреестр.

Процедура регистрации происходит после представления всего пакета документов, а также внесения обязательного государственного платежа.

Законом допускается заключение предварительного договора (например, если в данный момент заключение соглашения недопустимо по какой – либо причине).

В этом договоре должны быть указаны выше приведенные пункты обычного договора о купле-продаже. Стороны могут включить в соглашение дополнительные условия, которые ими было согласованы.

Главное назначение предварительного договора – подтверждение намерения сторон заключить сделку, в указанный в документе период времени. Когда такой период не предусмотрен, это срок не может превышать год.