

Договор купли-продажи квартиры 2018 образец скачать



Договор купли-продажи квартиры представляет собой соглашение, на основании которого осуществляется переход права собственности от одной стороны соглашения к другой. В соответствии с этим документом, продавец берет на себя обязательство передать недвижимый объект покупателю, который в свою очередь должен произвести оплату этого имущества и принять его.

Для юридической силы утверждение данного соглашения в нотариальной конторе не требуется, однако в случае, если стороны захотят удостоверить соглашение подписью нотариуса, они могут это сделать.

Скачать типовой образец договора купи-продажи квартиры

В соответствии с гражданским законодательством, соглашение о купле-продаже квартиры представляет собой один из видов соглашения о купле – продаже.

Это означает, что его правовое регулирование осуществляется в соответствии с гл. 30 ГК РФ. К нему установлены такие же требования, а также порядок его заключения, как и к обычному договору купли – продажи иного объекта.

Оформление данного документа осуществляется в письменном виде. Обратите внимание, что факт перехода права собственности должен быть удостоверен регистрирующим органом, посредством выдаче свидетельства о праве собственности на квартиру.

Гражданское законодательство устанавливает условия, без

которых договор не может получить юридическую силу.

Без указания этих условий в договоре, сделка считается не заключенной, а договор не действительным.

В перечень существенных условий включены:

- Предмет соглашения – информация, которая позволяет выделить этот объект из объектов, которые являются аналогичными. При заключении договора о купле-продаже квартиры, документ должен включать наименование города, в котором расположен объект, его адрес, количество комнат, площадь;
- Стоимость предмета, который указан в соглашении;
- Данные о лицах, которые проживают в недвижимом объекте или имеют законные права на пользование квартирой (указывается, какими правами эти лица обладают).

Стороны также должны включить в договор условия о порядке внесения платы за недвижимый объект, основания получения прав собственника на эту квартиру, период времени, в течение которого должна быть внесена установленная плата, срок, в течение которого передаются права, кто из сторон несет бремя расходов, связанных с заключением соглашения.

Данный документ должен быть представлен для регистрации Росреестром факта перехода прав от продавца к покупателю.

Начиная с весны 2013 года, на территории РФ действует правило в соответствии с которым, соглашение о купле – продаже недвижимости не обязательно регистрировать в предусмотренном порядке. Однако на сегодняшний день действует правило в соответствии, с которым, факт перехода прав от одного лица к другому должен быть зарегистрирован Росреестром.

После регистрация полученного права собственности, покупатель помимо ключей от квартиры, должны быть следующие документы:

- Соглашение о купле – продаже квартиры, с подписью обеих

- сторон и наличием существенных условий;
- Документ о том, что право на объект было зарегистрировано;
 - Акт приема – передачи объекта, подписанный обеими сторонами сделки.

У продавца также должен быть экземпляр соглашения, а также денежные средства, переданные покупателем.

Для того, что бы отказаться от исполнения договора, сторонами должны быть допущены серьезные нарушения, которые обозначены самим договором или законом.

Этими нарушениями могут быть признаны такие действия результатом, которых стало причинение другой стороне ущерба в значительном размере, или неполучение того, на что она могла претендовать, если бы эти нарушение не допускались.

В качестве оснований для отказа от исполнения обязательств одной из сторон, предусмотренных договором, выступают:

- Представление одной из сторон документов, содержащих неверные данные или являющихся фальшивыми;
- Причинение посредством исполнения сделки ущерба правам несовершеннолетних или ограниченно дееспособных лиц;
- Отсутствие платы за квартиру со стороны покупателя, или внесение только части платежа;
- Отказ продавца после заключенного договора освободить квартиру, а также сняться с регистрационного учета;
- Наличия обременения на объект недвижимости, факт о которой продавец скрыл во время заключения сделки;
- Когда в качестве одной из сторон выступала организация, представившая не правильно оформленные учредительные документы; [

ads-rc-5]

- Если наступили обстоятельства, которые не могли быть учтены сторонами заранее, которые существенно изменили

положения сторон.

Таковыми обстоятельствами может быть признана только ситуация, возникшая неожиданно, в результате причин, которые от сторон не зависели. Это означает, что вина сторон должна отсутствовать.

Например, в качестве такого обстоятельства может выступать возвращение лица, ранее признанного умершим в судебном порядке и выписанного из жилого помещения.