

Договор купли-продажи недвижимого имущества



Сегодня договоры, связанные с куплей-продажей объектов недвижимости: жилых домовладений, квартир, участков земли, не подлежат непосредственной регистрации со стороны государства. Но подлежит регистрации сам переход на любой объект недвижимости, прав собственности.

Поэтому составлять и подписывать сам договор по-прежнему необходимо. Как и необходимо сторонам договора подавать его вместе с другими документами в орган регистрации – Росреестр, что предусмотрено законодателем – 551 ст. ГК РФ.

Образец типового договора купли-продажи недвижимого имущества

При заключении любого договора, вполне можно воспользоваться и одним из типовых образцов, который можно найти в интернете.

Не исключение и договор по отчуждению любого объекта недвижимости. Но следует учитывать, что каждая сделка с недвижимостью является глубоко индивидуальной и имеет свои особенности, что чаще всего и не позволяет воспользоваться типовым образцом.

Договор отчуждения недвижимости должен, в первую очередь, содержать существенные условия, без которых такая сделка будет считаться незаключенной. Гражданское законодательство относит к таким существенным условиям сведения о предмете договора и цену договора (554-555 ст. ГК РФ).

Для определения конкретного объекта, что отчуждается по сделке, договор должен в себе содержать:

- конкретный вид недвижимости и адрес нахождения объекта;
- кадастровый номер участка земли, если продается сам земельный участок или дом, на котором он расположен;
- площадь недвижимости;
- цена недвижимого объекта.

Конечно, в текст условий сделки необходимо включить:

- сведения о сторонах, которыми сделка заключена;
- дате и месте заключения,
- условия связанные с ответственностью сторон;
- иные сведения, связанные с исполнением условий договора.

Необходимо отметить еще одну особенность сделки по жилой недвижимости – необходимость внесения в текст договора перечня тех лиц, что сохраняют возможность пользования жильем, после передачи его новому собственнику – 558 ст. ГК.

Граждане, не так уж и часто сталкиваются со сделками по недвижимости. Поэтому, для правильного оформления договора, желательно обратиться к практикующему юристу, или в агентство недвижимости, чьи специалисты помогут с оформлением договора и, по вашему желанию, могут проверить и все остальные документы, что будут поданы вместе с договором на регистрацию перехода прав собственности.

Как показывает практика, у покупателя и продавца чаще всего, при оформлении и подписании договора, возникают вопросы о цене и порядке передачи денежных средств. Рекомендация может быть только одна – не занижать реальную стоимость отчуждаемого объекта недвижимости.

Последствия могут быть, плачевны для сторон. Покупатель может лишиться части денежных сумм в случае, если по суду сделку признают недействительной, а покупатель может проиграть на налоговом вычете. Сторонам желательно оговорить в договоре и условия передачи финансов по сделке. Лучше, если такая передача будет происходить через банковскую ячейку, что значительно безопасней, чем передача денег наличными.

Договор подписывается сторонами в простой письменной форме, и не требует нотариального удостоверения в обязательном порядке. Есть исключения, что предусмотрены 42 и 54 статьями Закона 218-ФЗ, и связаны они со сделками по объектам недвижимости, которые принадлежат несовершеннолетним или ограниченно дееспособным гражданам, или если вопрос касается сделок с отчуждением долей в праве общей собственности на жилое помещение.

Государственная регистрация осуществляется Росреестром, заявление, в отделения которого можно подать сторонам лично, или через МФЦ. Можно такое заявление подать и через интернет по представленной в Едином портале государственных услуг необходимой форме. Услуга регистрации платная, и составляет сегодня сумму в 2000 рублей.

Кроме самого заявления, который фактически исполняет сам регистратор сделки, понадобятся такие документы как:

- правоустанавливающий документ (документ, по которому недвижимость перешла в собственность продавца), который и будет вписан в условия договора в подтверждении законного владения продавцом объекта недвижимости);
- выписка из ЕГРН;
- документы, удостоверяющие покупателя и продавца;
- домовая книжка (выписка);
- справка об отсутствии по коммунальным платежам задолженности.

Сегодня только выписка из ЕГРН является полноценным документом, который подтверждает право собственности на объекты жилой или иной недвижимости. Как следует из вышеизложенного, в процессе регистрации произошли значительные изменения в последние годы.

Все это связано с желанием государства обеспечить нормальный правовой гражданский оборот в сфере недвижимости, ведения строгого учета всех переходов прав на такие объекты.