

# Договор купли-продажи недвижимого имущества



Все сделки с недвижимым имуществом должны пройти обязательную государственную регистрацию. Данное условие подтверждает переход права собственности на недвижимость от одного лица к другому. Для этой цели и оформляется соответствующий договор купли-продажи.

## Образец типового договора купли-продажи недвижимого имущества

Законодательно части договора купли-продажи недвижимого имущества не определены, однако за годы практики уже устоялась некая структура данного договора.

Договор купли-продажи недвижимости 2017 года сохранил свою структуру, он состоит из преамбулы и основной части. Преамбула содержит в себе название, дату и место составления данного договора, сведения о сторонах сделки (ФИО физического лица или же название и организационная форма лица юридического) и их краткое наименование, используемое впоследствии в договоре.

***Основная часть договора должна содержать следующие сведения:***

- Об объекте недвижимости, который и является предметом договора. Указывая данную информацию, помните, что она должна быть максимально подробной, позволяющей идентифицировать объект недвижимости (адрес недвижимости и ее площадь, вид и кадастровый номер);
- Имеющиеся обременения. Например, это может быть наличие сервитута или долгосрочной аренды;
- Цена, порядок и способы осуществления оплаты;
- Ответственность, возлагаемая на стороны в случае

нарушения ими условий заключенного договора. Обязательным включение данных сведений не является, однако это даст вам дополнительные гарантии в случае нарушения ваших законных прав и интересов. Если же данная информация не будет содержаться в договоре, вы сможете взыскать, лишь реальный ущерб (в судебном порядке) и неустойку, размер которой будет соответствовать размеру ставки Центробанка РФ;

- Если предмет договора – строение, обязательно укажите, продается ли вместе с ним участок, на котором он расположен, или нет;
- К дополнительным условиям относят – например, сведения о действиях при наступлении форс-мажорных обстоятельств (непреодолимой силы, дающей право сторонам сделки не исполнять условия договора в силу невозможности) и о количестве экземпляров документа.

Данный договор должен в обязательном порядке пройти государственную регистрацию. Следовательно, важной является информация о том, на кого возлагается обязанность по уплате государственной пошлины.

В тексте договора может содержаться информация о том, каким образом объект недвижимости будет переходить от продающей стороны стороне покупающей. Допустима простая передача ключей от того или иного строения, но лучшим способом будет составление акта приема-передачи, который станет приложением к основному договору купли-продажи.

**Акт обязательно должен содержать информацию о состоянии объекта недвижимости в момент передачи.**

Наличие данных сведений поможет предотвратить дальнейшие разногласия по поводу того, в надлежащем ли виде было передано имущество. Подписанный каждой из сторон акт будет являться подтверждением исполнения продавцом своей обязанности, закрепленной в договоре купли-продажи.

**К форме данного договора законодательством предъявляются следующие требования:**

- Договор должен быть исключительно письменным;
- Для того чтобы договор приобрел законную силу, он должен быть зарегистрирован в Росреестре.

Заверение у нотариуса не является обязательным, но участвующие в сделке лица могут заверить договор, если у них возникнет такое желание.



[Скачать образец договора купли-продажи недвижимого имущества.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимого имущества.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи недвижимого имущества в рассрочку.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимого имущества в рассрочку.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи недвижимого имущества между юридическими лицами.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимого имущества между юридическими лицами.](#)

[Скачать образец предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества.](#)

[Скачать бланк предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимого имущества между физическими лицами.](#)

В соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества на продавца возлагается обязанность по передаче в собственность покупателя объекта недвижимости (здания,

участка, строения или др.), а на покупателя возлагается обязанность выплатить продавцу соответствующую денежную сумму (цену покупки).

***Можно выделить следующие особенности данного договора:***

- В большинстве случаев имеет место неразрывная связь между земельными участками и расположенными на них объектами недвижимости;
- Договор обычно содержит дополнительные меры, позволяющие защитить интересы каждой из сторон наиболее полно. Это связано с тем, что объекты недвижимости в большинстве случаев имеют особую ценность;
- В большинстве случаев объекты недвижимости индивидуально определены и незаменимы. Данное обстоятельство не может не отразиться на регулировании связанных с недвижимостью отношений;
- Законы Российской Федерации устанавливают определенные ограничения, связанные с участием объектов недвижимости в гражданском обороте. Как правило, это происходит в силу их целевого назначения или же социальной значимости.

В 2017 году произошли существенные изменения, касающиеся положений Налогового кодекса РФ, регулирующих налогообложение при заключении сделок купли-продажи недвижимого имущества.

Правила стали строже: если продавец, законно владеющий недвижимым имуществом три и более года, первый раз за последний год продает данное имущество, он имеет право не выплачивать 5% налог на продажу.

В случае отсутствия хотя бы одного из вышеперечисленных условий налог будет равен 5% стоимости недвижимого имущества, заявленной в договоре купли-продажи, но не ниже, чем рыночная стоимость данного имущества.

Для нерезидентов налог всегда будет равен 15%. Если вы будете заверять сделку нотариально, то размер государственной пошлины

составит 1% от стоимости имущества, указанной в договоре. Также необходимо будет оплатить сами услуги нотариуса и сбор ПФР.

Как правило, обязанность по оплате сборов в ПФР лежит на покупателе. Стоимость государственной регистрации обычно входит в стоимость предоставляемых нотариусом услуг, однако может взиматься и отдельно.