

Договор купли-продажи недвижимости между юридическими лицами



Договор купли-продажи недвижимости представляет собой двухсторонний договор. В данном договоре одна сторона (продавец) передает недвижимость в распоряжение другой стороне вместе со всеми правами на неё. В свою очередь, покупатель обязуется заплатить за недвижимость установленную или оговоренную с продавцом цену, а также обязуется принять данную недвижимость со всеми правами на неё.

Договор купли-продажи используется повсеместно, поэтому его сторонами могут выступать не только физические, но и юридические лица. При этом следует понимать, что заключать договор могут юридические лица, которые занимаются предпринимательской деятельностью.

В любом подобном договоре есть два существенных условия:

Это означает, что в каждом документе обязательно должен быть подробно описан предмет сделки. Точнее говоря, описано его точное расположение и отличительные особенности.

Не стоит забывать и о четко указанной цене. Если такое условие не соблюдается, то подобный договор можно считать недействительным или не заключенным, детальная информация описана в статье 555 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Образец типового договора купли-

продажи недвижимости между юридическими лицами

Приобретение любого вида недвижимости, которая находится во владении юридического лица, на порядок сложнее, чем покупка у физических лиц. Также не секрет, что мошенники чаще всего маскируются под юридические лица, ведь тут куда больше подводных камней.

Тем не менее, главным отличием при заключении договора купли-продажи между юридическими лицами является наличие ряда дополнительных документов:

- Документ об основании компании, и её правовом статусе;
- Документ, который подтверждает, что конкретный объект недвижимости принадлежит юридическому лицу.

Также важным отличием договора купли-продажи между юридическими лицами является наличие двух частей документа:

- Преамбула;
- Основная часть.

Рассмотрим, что включается в преамбулу:

- Полное и правильное название договора;
- Дата и место его составления;
- Информация об участниках. Для физических лиц это паспортные данные. Для юридических лиц это данные об организации;
- Краткое название сторон, которое в последствие будет использоваться по тексту договора.

Основная часть:

- Сведения о предмете договора. Тут следует детально описать объект недвижимости, его расположение, точный адрес, площадь и другие отличительные особенности. Сделать это необходимо для того, чтобы объект приобрел

- ряд индивидуализирующих его особенностей;
- Обременения недвижимости, если таковые имеются. Допустим, это может быть долгосрочная аренда.
 - Если речь идет о здании, то очень важно указывать продается ли вместе с ним земельный участок. Если он продается, следует указывать его площадь и другие характеристики;
 - Точная цена договора, а также порядок оплаты. Нужно указать точную цену, а также валюту, в которой будет производиться расчет. Касаясь порядка оплаты, следует указать способ;
 - Ответственность за нарушение договора для обеих сторон. Этот пункт не является обязательным, но настоятельно рекомендуется включать его в документ. Делается это для того, чтобы в случае отказа от договора после его подписания или нарушения, потерпевшая сторона могла выдвинуть ряд претензий;
 - Форс-мажорные ситуации. Подобное выступает еще одной страховкой. К примеру, в документе можно описать различные форс-мажорные ситуации, при возникновении которых договор потеряет свою силу;
 - Расходы за уплату пошлин. Зачастую, юридические компании приобретают достаточно большие объекты недвижимости, а как следствие появляются достаточно дорогостоящие пошлины. Стороны должны договориться, кто и в каком размере их будет оплачивать;
 - Договор купли-продажи недвижимости в обязательном порядке составляется в письменном виде. Также не редко его заверяют у нотариуса, хотя данная процедура и не является обязательной;
 - Подобный документ вступает в полную силу только после того, как пройдет регистрацию в Росреестре.



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

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

[Скачать образец договора купли-продажи доли земельного участка.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи доли земельного участка.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи части земельного участка и части жилого дома.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи части земельного участка и части жилого дома.](#)

Согласно Гражданскому кодексу, для перехода объекта недвижимости от одного владельца к другому, заключенный между ними договор обязательно должен пройти государственную регистрацию. Занимается подобным Федеральная регистрационная служба кадастра и картографии.

Участникам сделки следует, обратиться в государственное учреждение и предоставить договор, а также документы, на основе которых он подписан.

Если договор составлен правильно, то в течение десяти рабочих дней документ будет зарегистрирован, а значит, с данного момента юридическое лицо можно считать собственником квартиры, офиса, здания и так далее.

Если речь идет о коммерческой недвижимости, то следует учитывать ряд следующих вопросов:

- Отсутствие обременений объекта;
- Правомерность отчуждения объекта. Имеется в виду, правомерность с точки зрения коммерческого законодательства. Допустим, юридическое лицо хочет продать коммерческую недвижимость, которая составляет 25% или больше активов всей компании. Для принятия такого решения необходимо согласие всех учредителей, совета директоров и аукционеров. Для принятия подобных

решений обязательно следует созывать совет;

- Техническое состояние объекта коммерческой недвижимости. Вопрос этот часто вызывает множество споров и судебных разбирательств. Покупатель, который приобретает коммерческую недвижимость, может считать, что продавец продал ему «товар» ненадлежащего качества. Если стороны самостоятельно не в состоянии решить вопрос, то подается исковое заявление. Как показывает практика, чаще всего суд оказывает на стороне продавца, но иногда просит выплатить компенсацию или снизить цену. Покупатель же выигрывает только в тех случаях, когда приобретенное здание имеет аварийное состояние или полностью не соответствует описанию в договоре.