

Договор купли-продажи недвижимости производится



Что подразумевают под термином договор купли-продажи? Это письменное соглашение, которое заключается несколькими сторонами. Обычно продавцом и покупателем.

Главной целью сделки выступает проведение процедуры, под названием передача недвижимого имущества. Продавец получит оговоренную сумму, а покупатель станет счастливым владельцем недвижимого имущества. Данную форму соглашения используют уже много лет, и она стала к нашему времени широко распространённой.

Со временем активного развития и усложнения рыночных отношений сама форма договора видоизменялась несколько раз. Сегодня подобные договора имеют свои особенности, с которыми необходимо заранее ознакомиться. Это связано обычно с малым бизнесом и семейными вопросами, которые позволят приобрести помещение, исходя из всех многочисленных надобностей бизнесмена.

Согласно действующему законодательству можно проработать всё в деталях и подробностях каждый из ключевых нюансов договора.

Образец типового договора купли-продажи недвижимости

Составляется договор обычно в письменном виде. Всего необходимо произвести оформление трёх экземпляров, которые в дальнейшем будут переданы:

- клиенту;
- продавцу;

- регистрационному органу.

Составлением договора занимается высококвалифицированный юрист или же риелтор. Бывают случаи, когда стороны сами занимаются составлением договора. Они используют типовую форму, учитывая все ключевые особенности заключаемой сделки.

В договоре отражается ряд условий, которые были рассмотрены ранее. Также следует отобразить в нём такие важные ключевые положения: начиная от общего порядка расчётов, процесса передачи недвижимости, какую ответственность за всё это несёт продавец и ряд заключительных положений.



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

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

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

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

[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 недвижимости с обременением.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимости с обременением.](#)

Договор продажи должен пройти процесс специального регулирования, в котором будет указан ряд некоторых важных особенностей. При этом следует оформить передачу недвижимого объекта со стороны продавца и принять его должна сторона клиента.

Фактическая передача недвижимости невозможна без подписания соответствующего письменного договора. Нет договора? Тогда сделку нельзя будет исполнить. Любое уклонение одной из сторон либо же нежелание подписывать документы может быть рассмотрено, как отказ от исполнения договорных обязательств, которые напрямую касаются продажи либо покупки недвижимости.

Если продавец не исполняет свои прямые обязательства, касательно передаваемого в эксплуатацию объекта, для него это может повлечь за собой ряд дополнительных проблем и неприятные последствия. В первую очередь нужно будет возместить клиенту причинённые убытки, так как передача недвижимого объекта не состоялась.

Покупатель имеет право отказаться от приобретения недвижимости с недостатками. Есть специальный перечень, который позволяет требовать от продавца осуществить замену товара на более качественный объект, который на все 100% будет соответствовать заключённому договору. За неисполнение со стороны клиента прямых обязательств, которые касаются принятия от продавца недвижимости, будут последствия.

Не нужно забывать о том, что со стороны потребителя должны быть в таком случае возмещены все причинённые убытки.

В ГК РФ прописано, что в подобных ситуациях, если права клиента были нарушены, можно не принимать товар. Продавец вправе требовать от потребителя принять товар, либо же отказаться выполнять условия по договору.

Покупатель должен оплатить как можно скорее договор, который был подан ему в пользование. В данной ситуации речь идёт о недвижимом имуществе и можно смело требовать проценты, которые полагаются в таком случае. При невыполнении клиентом обязательств, которые были рассмотрены в письменном соглашении, оно может быть расторгнуто в одностороннем порядке.

Сам по себе процесс заключения договора имеет особое значение

и во внимание должна быть «фигура» продавца. Некоторые ситуации предполагают, что в качестве продавца выступает совсем не владелец имущества, а так называемый обладатель права на недвижимость (государство, муниципальное учреждение, муниципальное предприятие).

Повышается в несколько раз риск возможного признания такого документа недействительным. Государственное или муниципальное предприятие, также является субъектом, так называемого оперативного права управления.

Казённое предприятие, к примеру, не имеет права осуществлять продажу недвижимого имущество без согласия на это его владельца. В случае нарушения данного требования можно смело признавать договор купли-продажи недействительным.

Договор продажи недвижимого объекта вступит в свою силу, согласно общим правилам, которые были предусмотрены по ГК РФ: когда продавец и покупатель поставили свои подписи на всех необходимых документах.

В статье 425 ГК прописано, что соглашение может вступить в свою силу, и станет обязательным для каждой отдельной стороны в момент своего подписания. В статье 433 прописано, что договор подлежит так называемой процедуре государственной регистрации, которую можно установить с момента её проведения. Только есть одно обязательное условие: если оно не было установлено согласно действующему законодательству.

Необходимо обратить внимание на ключевую деталь, процесс государственной регистрации напрямую касается не только договора продажи недвижимости, но и общего перехода права собственности на какой-либо объект недвижимый и всё это согласно подписанному договору.

Каждая из сторон ставит свои подписи и с этого момента можно считать, что письменное соглашение вступило в свою законную силу. Обычно роль госрегистрации перехода права собственности, будет заключаться в том, чтобы после такого регистрационного

процесса у клиента была возможность стать собственником недвижимости, в глазах третьих лиц.

Это необходимо для того, чтобы каждая из сторон исполнила свои обязательства в полной мере и это должно произойти до момента прохождения государственного регистрационного процесса. Это важное условие, о котором обязательно следует помнить, если вы затеваете процедуру купли-продажи недвижимого объекта.