

Договор купли - продажи недвижимости



Договор о купле-продаже недвижимого имущества заключается между продавцом и покупателем.

В соответствии с нормами этого документа, продавец берет на себя обязательство по передаче покупателю недвижимого объекта, а покупатель должен внести в установленный период времени денежные средства.

Образец типового договора купли-продажи недвижимости

Подобный договор должен иметь всегда только письменную форму. Несоблюдение этого требования приведет к недействительности соглашения (ст.550 ГК РФ).

Договор должен быть составлен на типовом бланке.

Образец документа можно взять в регистрационном органе или в юридической организации, также можно бланк скачать из сети. Обратите внимание, что бланк является единым независимо от того, кто выступает сторонами договора – физические или юридические лица.

Закон допускает самостоятельное составление документа в том случае, когда стороны имеют достаточный уровень юридических знаний.

Для данного договора характерны следующие существенные условия:

В документе должны быть подробно описаны данные о предмете договора. Указываются:

- Адрес расположения;
- Размер;
- Площадь;
- Количество комнат, если речь идет о квартире;
- Назначение, когда заключается соглашение в отношении участка земли.

В тех случаях, когда данные указаны не полностью, условия передачи объекта недвижимости считаются не согласованными сторонами договора и договор считается не порождающим прав и обязанностей.

Необходимо помнить, что в случае передачи объекта недвижимости, который находится на участке земли, права передаются не только на возведенные сооружения, но и на эту часть земельного участка. Из этого следует, что цена должна включать и стоимость участка земли, если сторонами не были установлены иные условия (п. 2 ст. 555).

В случае, когда цена сторонами не установлена, договор признается не заключенным и не порождает прав и обязанностей для сторон.

Стороны должны помнить, что здания и сооружения неразрывно связаны с земельными участками, на которых они находятся. Это означает, что стороны должны оформить соответствующими соглашениями правовой статус не только объектов, но и участка земли. Это может быть соглашение о купле-продаже, договор аренды и так далее.

В соответствии с законодательством в договоре необходимо указывать сведения, на основании которых объект, подлежащий передаче, может быть точно установлен. Это означает, что должна быть указана информация о месте расположения недвижимого объекта на определенном участке земли или в составе иного недвижимого объекта.

Если сторонами не согласовывались подобные сведения, или они не были отражены в документе, то договор считается не

заклученным покупателем и продавцом.

Сведения, которые устанавливаются гражданским законодательством в качестве обязательных для указания, содержатся в специальных документах. Для каждого объекта подобный документ свой.

Так, например, информацию об участке земли можно получить из кадастрового плана или паспорта, который выдается Росреестром.

В случае, когда предметом договора выступает жилой объект, то данные о нем можно получить с помощью технического паспорта, выдаваемого БТИ.

Когда речь идет о возведенных на участке земле зданиях или сооружениях, данные можно взять из:

- плана участка, имеющего кадастровый номер;
- поэтажных планов, экспликации помещений, находящихся в здании;
- технических документов, которые выдаются органами БТИ.

Отличительной чертой данного договора является то, что стоимость объекта определяется лицами, которые обладают специальными знаниями – оценщиками. Оценка происходит на основании договора об оказании услуг. Метод исследования специалистом выбирается самостоятельно. Заинтересованная сторона должна оплатить оказанную услугу.

Специалист по окончании исследования формирует отчет, где указывает использованные методы расчета стоимости, обоснование использования конкретного метода, а также полученную рыночную стоимость недвижимого объекта, подлежащего продаже. Заключение договора без указания цены не допускается.

Как ранее уже было указано, составляться договор должен только в письменном виде. Количество экземпляров документов должно соответствовать количеству участников соглашения.

Дополнительный экземпляр должен быть составлен для уполномоченного органа, занимающегося регистрацией сделок, объектом которых выступают недвижимые объекты.

Составленные документы должны иметь одинаковое содержание. Закон допускает осуществление нотариального заверения, однако это решается по усмотрению всех участвующих сторон.

Поскольку данный документ в обязательном порядке должен быть зарегистрирован в регистрационных органах, до его регистрации он может носить предварительный характер.

Это означает, что стороны уполномочены согласовать все важные условия, в том числе порядок внесения денежных средств, период времени внесения средств, порядок передачи объекта недвижимости, условия его передачи.

На практике сторонами для передачи всех необходимых денежных средств используют банковскую ячейку, в которую одна сторона кладет денежные средства, а вторая, например ключи от квартиры. На получение средств накладывается запрет: пока не будут оформлены все документы, получение таких средств невозможно.

Обратите внимание на то, что текст договора должен иметь ссылка на законодательные акты, осуществляющие регулирование данной области правоотношений.

До подписания документа, рекомендуем ознакомиться с нормами этих актов, для того, чтобы сторона не могла сослаться на незнание какого-то норматива или целенаправленный обман другой стороной, если её интересы не будут учтены заключенным договором.