

Договор строения

купли - продажи



С юридической точки зрения под договором купли-продажи строения понимается соглашение по отчуждению недвижимого имущества, заключенное сторонами письменно. Данное соглашение означает, что обе стороны (которыми являются покупатель и продавец) пришли к удовлетворяющему их интересы решению относительно предмета сделки, а также относительно цены, расчетов между ними и наложения ответственности в случаях нарушения положений договора.

Образец типового договора купли-продажи строения

Для заключения договора купли-продажи нежилого помещения законом установлена простая письменная форма, при этом на нем непременно должны содержаться подписи обеих сторон. Оформление договора у нотариуса обязательным не является.

В настоящее время нет единой формы для данного договора. Обязательно включите в документ следующие разделы:

1. Преамбула. В ней укажите место и дату подписания договора, информацию о каждой из сторон сделки и документах, на основании которых они имеют право подписывать договор (например, это может быть доверенность с указанием её срока, если одной из сторон сделки выступает доверенное лицо);
2. Предмет. В данном разделе подробно укажите сведения об участке (его границы, адрес, площадь, целевое назначение земельного участка). Отсутствие кадастровой регистрации строения не является причиной для отсутствия информации о нем в данном разделе, ведь в этой ситуации оба объекта

(участок и строение) будут рассматриваться как единое целое. При наличии кадастровой регистрации строения обязательно сделайте в данном разделе ссылку на договор, в соответствии с которым данное сооружение продается;

3. Цена. В данном разделе укажите как количество денежных средств, которое вы должны заплатить за покупаемый объект недвижимости, так и данные о формировании такой суммы. Также включите информацию о проведении расчетов между вами и вашим контрагентом по договору и о том, имеет ли место заключение дополнительных договоров, таких как договор аванса или же договор задатка. Если такие договоры будут использоваться, то обязательно дополнительно укажите в процентах соотношение между основной суммой и суммой, которую необходимо выплатить по каждому из них;
4. Права и обязанности. В данном разделе укажите информацию об исполнении каждой стороной возлагаемых на нее обязательств перед другой стороной, об объеме имеющихся у каждой стороны прав, а также о том, каким образом будет оформлен акт приема-передачи нежилого помещения;
5. Действие непреодолимой силы. В данном разделе укажите перечень обстоятельств, наступление которых будет расцениваться как действие непреодолимой силы. Укажите также информацию о том, каким образом и в каком порядке стороны должны будут исполнить свои обязательства при их наступлении (например, каким образом будет переходить право собственности, если одной из сторон является иностранный агент, и были наложены международные санкции);
6. Подписи сторон, их реквизиты. Они составляют обособленный раздел, так как именно указанные сторонами реквизиты будут использоваться как ориентир при осуществлении расчетов между ними, а подписи играют ключевую роль при заключении договора, так как влияют на его дальнейшую юридическую силу.

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

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

[Скачать образец договор купли-продажи строения на арендованном земельном участке.](#)

[Скачать бланк договор купли-продажи строения на арендованном земельном участке.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи земельного участка и строений на нем.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи земельного участка и строений на нем.](#)

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

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

В договор купли-продажи строения включите детальное описание самого помещения (его адрес, внутреннюю планировку, наличие оборудования, назначение и др.). Максимально точно определите предмет заключаемого договора, чтобы избежать разночтений.

Следующий важный аспект – цена, которая должна быть указана только в российских рублях.

Важно отметить, что цена является существенным условием, от наличия которого зависит действительность договора.

Из этого следует, что цена должна быть указана в договоре в обязательном порядке.

Если строение находится в совместной собственности, непременно получите согласие сособственников перед осуществлением сделки по купля-продажа, ведь без такого согласия сделку осуществлять нельзя.

От продавца требуется гарантия того, что он является собственником такого объекта недвижимости, который не арестован и не заложен, а также не подвергается, и не будет подвергаться притязаниям со стороны иных лиц.

В обязательном порядке приложите к договору следующие документы:

- кадастровый паспорт;
- описание строения;
- платежный график;
- акт приема-передач;
- документы, подтверждающие ваше право на данное помещение.

В соответствии со статьей 550 и пунктом 1 статьи 433 ГК РФ договор считается заключенным с момента подписания. Однако обязательно учтите, что:

- в соответствии со статьей 131 ГК РФ и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ необходимо зарегистрировать переход права собственности на строение;
- регистрация договора купли-продажи не предполагается, однако договор следует предоставить вместе с иной документацией, необходимой для регистрации в Росреестре.

Таким образом, можно сделать следующие важные выводы: во-первых, момент заключения договора – это момент его подписания продавцом и покупателем, а не дата осуществления его государственной регистрации.

Во-вторых, различают государственную регистрацию сделки и государственную регистрацию договора, данные операции имеют абсолютно разное содержание и значение.

Если государственная регистрация является обязательной для сделки, то юридическую силу данная сделка обретает лишь после

осуществления процедуры регистрации (пункт 1 статьи 164 ГК РФ). Это означает, что право собственности на помещение возникнет у покупателя только после процедуры государственной регистрации перехода права. До этого момента он не сможет распоряжаться приобретенным по сделке имуществом, так как оно будет все еще являться собственностью продавца.